

INVESTIGACIONES

19

las urbanizaciones piratas
en Medellín:
el caso de la familia Cock

françoise coupé



universidad nacional de colombia
seccional medellín-facultad de arquitectura



centro de estudios del hábitat popular-cehap


INVESTIGACIONES

19

**las urbanizaciones piratas
en Medellín:
el caso de la familia Cock**

las urbanizaciones piratas en Medellín: el caso de la familia Cock

françoise coupé¹

un **universidad nacional de colombia** 
seccional medellín-facultad de arquitectura
centro de estudios del hábitat popular-cehap

¹ Socióloga y Planificadora Urbana. Profesora Asociada e Investigadora de la Facultad de Ciencias Humanas de la Universidad Nacional de Colombia. Seccional Medellín.

SERIE INVESTIGACIONES, 19

ISSN 0120-6990

Coupé, Françoise

Las urbanizaciones piratas en Medellín: el caso de la familia Cock -- Medellín : Centro de Estudios del Hábitat Popular, Universidad Nacional de Colombia, 1993.

145p.:planos--(Investigaciones, ISSN0120-6990;19)

**BARRIOS PIRATAS - MEDELLIN/PROCESOS
HABITACIONALES POPULARES - MEDELLIN/
MEJORAMIENTO DE ASENTAMIENTOS -
MEDELLIN/USO DE LA TIERRA - MEDELLIN/
MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA - MEDELLIN/
SERVICIOS PUBLICOS - MEDELLIN**

Primera edición, 1993

Ilustración: Martín López Arango

**Diseño y diagramación electrónica
(Ventura Publisher): Rodrigo Ayala**

Trabajo iniciado en el contexto del Tercer Ciclo de Investigaciones del
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA -
PEVAL: Convenio Universidad Nacional de Colombia, Seccional Medel-
lín, e Institute for Housing Studies - IHS, Holanda.

... Oh ciudad del milagro
que agrega vidas a todas las vidas
y crece como selva rápida
como aparición colectiva
porque es verdad que son más bellos
el techo, la pared, la cerradura
que el arco iris de siete colores
donde no puede vivir nadie.

Pablo Neruda
Elegía

INDICE

INTRODUCCION.

El tema
Los objetivos
La metodología

1. LAS URBANIZACIONES PIRATAS

1. EL CONCEPTO DE "URBANIZACION PIRATA"

- 1.1. El contexto
- 1.2. La urbanización pirata como proceso

2. LAS URBANIZACIONES PIRATAS EN MEDELLIN

- 2.1. Hasta 1950
 - 2.1.1. El contexto
 - 2.1.2. Las urbanizaciones piratas
- 2.2. De 1950 a 1968
 - 2.2.1. El contexto
 - 2.2.2. Las urbanizaciones piratas
- 2.3. A partir de 1968
 - 2.3.1. El contexto
 - 2.3.2. Las urbanizaciones piratas
- 2.4. Su incidencia en el desarrollo de la ciudad
 - 2.4.1. La ocupación del espacio
 - 2.4.2. La morfología urbana

2. LAS URBANIZACIONES DE LA FAMILIA COCK

INTRODUCCION AL CAPITULO.

1. CAMPO VALDES Y CAMPO VALDES "CONTINUACION"

Para cada urbanización, se tratan los mismos aspectos, con diferentes niveles de detalle, en función de la información disponible o de los aspectos más relevantes en el contexto urbano o temporal

- 1.1. La tierra.
 - 1.1.1. Antecedentes
 - 1.1.2. Relaciones con la malla urbana
 - 1.1.3. Parcelación y loteo
- 1.2. Los urbanizadores y demás agentes del proceso.
(Se hace énfasis en los urbanizadores, sin desconocer sus relaciones con las entidades del Estado a diferentes niveles, y con las organizaciones de la comunidad. El proceso sufre variaciones considerables en el tiempo y para cada caso)
- 1.3. Los servicios públicos
(Se consideran los servicios más importantes, en función del proceso de dotación. Este no obedece a la misma secuencia en todas las urbanizaciones analizadas)

2. BARRIOS ARAGON Y SAN GERMAN

3. CASTILLA

4. CASTILLA "CONTINUACION"

5. EL DIAMANTE

6. CIUDAD MACHADO

7. EL VEINTE DE JULIO

8. AURES

CONCLUSIONES DEL CAPITULO

3.MECANISMOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS

1. ALTERNATIVAS PARA LOS SECTORES POPULARES

- 1.1. Tierra y vivienda como patrimonio
- 1.2. Tierra como elemento segurizante
- 1.3. Tierra y vivienda como objeto de inversiones
- 1.4. Tierra y vivienda como generadores de ingresos

2. MECANISMOS DEL SECTOR INFORMAL.

- 2.1. Requisitos para acceder al crédito
- 2.2. Condiciones financieras
- 2.3. Metodología de la familia Cock
 - 2.3.1. Las cuotas fijas
 - 2.3.2. Las multas
 - 2.3.3. Los descuentos
 - 2.3.4. Evaluación del procedimiento

3. ANALISIS EN LOS BARRIOS CASTILLA Y CASTILLA "CONTINUACION" (Estudio de casos)

- 3.1. El objetivo
- 3.2. La metodología
- 3.3. Los resultados del análisis
 - 3.3.1. Cancelación de las cuotas
 - 3.3.2. Intereses percibidos por el urbanizador
 - 3.3.3. Papel del urbanizador

CONCLUSIONES

4. PROCESO DE MEJORAMIENTO

1. MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA

- 1.1. La vivienda como potencial
- 1.2. El proceso de mejoramiento de la vivienda
 - 1.2.1. El loteo como condicionante
 - 1.2.2. Las características del mejoramiento de la vivienda
- 1.3. Los agentes
 - 1.3.1. Las familias
 - 1.3.2. Las organizaciones
 - 1.3.3. El urbanizador
 - 1.3.4. El Estado
 - 1.3.5. Las entidades privadas

2. MEJORAMIENTO BARRIAL

- 2.1. El barrio como potencial
- 2.2. El proceso de mejoramiento del barrio
 - 2.2.1. La parcelación como condicionante
 - 2.2.2. Las características del mejoramiento del barrio
- 2.3. Los agentes
 - 2.3.1. Las familias
 - 2.3.2. Las organizaciones
 - 2.3.3. El urbanizador
 - 2.3.4. El Estado
 - 2.3.5. Las entidades privadas

5. CONCLUSIONES

La urbanización pirata, su actualidad y potencialidad
La urbanización pirata y las políticas de vivienda
La urbanización pirata y la norma urbana
La urbanización pirata y la comunidad
La urbanización pirata y la vivienda evolutiva
La urbanización pirata y las tecnologías alternativas
La urbanización pirata y los mecanismos económicos y financieros
La urbanización pirata y los trámites
La urbanización pirata y los riesgos
La urbanización pirata y los problemas no resueltos

6. ANEXOS

- 1. Las urbanizaciones piratas en Medellín, hasta 1950
- 2. Las urbanizaciones piratas en Medellín, de 1950 a 1968
- 3. Crecimiento de la población en Medellín
- 4. Incremento del área construída en Medellín
- 5. Bibliografía
- 6. Mapa de Medellín con las urbanizaciones de la familia Cock

INTRODUCCION

El documento sobre "Las urbanizaciones piratas en Medellín, el caso de la familia Cock" se inscribe en un proceso de trabajo que, desde tiempo atrás, pretende estudiar las formas de producción del hábitat popular y su soporte: las formas de acceso a la tierra urbana.

Se centra en las urbanizaciones piratas, con base en una mirada sobre las prácticas pasadas, con la perspectiva de evaluar los procesos y sus resultados, y de analizar las alternativas que se plantean en el contexto actual.

1. El tema

El tema es importante por su incidencia en el desarrollo de Medellín y de otras ciudades colombianas y latinoamericanas, por sus relaciones con los procesos que se generan en el espacio urbano para su apropiación y producción.

Se aborda a partir de una reflexión de tipo conceptual que permite una comprensión general de la problemática y un análisis de las urbanizaciones piratas en Medellín, con especial atención a las actividades desarrolladas por la familia Cock, durante casi un siglo, en un contexto urbano profundamente transformado y en coyunturas muy diferentes. Posteriormente, se centra en 2 importantes dimensiones de la problemática: los aspectos económicos y financieros, y el mejoramiento como resultado de esta forma de acceso a la tierra urbana. A través de todo el texto, con mayor o menor énfasis, se considera el papel cumplido por los diferentes agentes, para finalmente, a modo de conclusión, introducir algunas reflexiones orientadas hacia el futuro, a partir de los elementos acumulados en el informe.

2. Los objetivos

La investigación pretende alcanzar los siguientes objetivos:

2.1. Estudiar detenidamente una de las formas no convencional de acceso a la tierra que ha tenido gran importancia y características peculiares en Medellín y, para el efecto, evaluar el proceso de desarrollo urbano que se genera a partir de la intervención de la familia Cock.

2.2. Analizar el papel cumplido por diferentes agentes en la producción del hábitat popular en el mercado pirata, teniendo en cuenta las transformaciones introducidas en las normas de urbanización con el Plan de Wiener y Sert y luego con la Ley 66 de 1968.

2.3. Evaluar las consecuencias del desarrollo pirata

- en el espacio urbano, en el caso de Medellín,
- en las relaciones sociales que se establecen y los conflictos que se generan entre los principales agentes: el urbanizador, el Estado a través de diferentes instituciones, los pobladores y sus organizaciones,
- en los mecanismos económicos y financieros que constituyen el fundamento del mercado pirata, y
- en los procesos de mejoramiento barrial que se implementan.

Estas evaluaciones se sintetizan en los últimos 4 capítulos.

3. La metodología

Para lograr los objetivos planteados, se elabora una metodología de trabajo que permite preservar la dinámica y complejidad del objeto de estudio, el cual se define y se transforma a través del tiempo y con la intervención de numerosos agentes cuyas relaciones son eminentemente dialécticas.

Se pretende desarrollar una reflexión crítica que rompa con el conocimiento común y los prejuicios, proceda con la duda por delante y enfrente permanentemente los conceptos con la realidad.

Para el efecto, se utilizan 4 técnicas:

- El estudio de la bibliografía general existente acerca de la problemática de los barrios piratas en Colombia.
- El análisis de los documentos disponibles en varias instituciones del Estado y en las oficinas de la familia Cock. Estos documentos han sido consultados con total independencia.

- Entrevistas con los principales protagonistas de los hechos mencionados, especialmente para abordar los aspectos sociales y culturales, económicos y financieros, legales e institucionales de la problemática.
- La observación de los asentamientos producidos, con énfasis en la dimensión urbana, la articulación a la estructura espacial, el desarrollo morfológico, el proceso de edificación y dotación, para intentar evaluar los procesos de mejoramiento o deterioro que se generan.

Vale la pena agregar que mucha información no logra analizarse a través de indicadores cuantitativos que brinden seguridad a tantos investigadores. Es más. La aproximación cualitativa se impone para abordar ciertos temas, y particularmente los que se refieren a las relaciones sociales, al desarrollo urbano, a la dimensión política, a la calidad de vida...

De todas formas, los indicadores tanto cualitativos como cuantitativos, varían en el tiempo y no pueden utilizarse de manera estática o aislada: la tenencia de la tierra, el estado del asentamiento y de la vivienda, el ajuste a las normas, el modo de habitar, la interacción de los agentes... cambian y no podemos desconocer estas transformaciones. Constituyen una dimensión de nuestro objeto de investigación.

1. las urbanizaciones piratas

CAPITULO 1

Las urbanizaciones piratas

1. El concepto de "Urbanizacion Pirata"

1.1. El contexto

Los asentamientos piratas deben analizarse en el contexto del proceso de urbanización acelerada y de los movimientos migratorios que se acentúan con la violencia en el campo, la concentración de la tierra agrícola y la atracción ejercida por la ciudad, y se consolidan con la industrialización, la municipalización progresiva de los servicios públicos y la definición de políticas de usos del suelo y de normas de planeación, para responder a los requerimientos del capital.

En este contexto, los sectores populares ejercen presiones para poder asentarse en la ciudad, a bajo costo, sin que el Estado a través de sus agencias, como el Instituto de Crédito Territorial, ICT, el Banco Central Hipotecario, BCH, los Fondos de Vivienda de los Municipios..., o las entidades privadas, a través de las empresas urbanizadoras y/o constructoras, ofrezcan alternativas para la población de más bajos recursos, desempleada o vinculada al sector informal de la economía, o alcancen a responder satisfactoriamente al déficit que se acumula.

La urbanización pirata aparece entonces, no como un fenómeno al margen del desarrollo urbano o de las leyes de oferta y demanda, sino como un producto lógico del sistema político y social imperante, de la coyuntura histórica y del mercado de la tierra urbana, dando respuesta a la necesidad de los sectores populares de acceder a un lote y producir su vivienda.

1.2. La urbanización pirata

Como fenómeno "común" en América Latina, la urbanización pirata, también llamada "fraccionamiento" o "subdivisión ilegal", ha sido tratada por varios estudiosos de la problemática urbana, en los siguientes términos:

"La adquisición de un lote en fraccionamiento ilegal, es decir, que no reúne las condiciones de equipamiento exigidas por el Estado o que presenta problemas de titularidad jurídica, permite al comprador evitar ciertos costos de inversión que no puede cubrir y también la evasión de ciertas condiciones contractuales (garantías de pago, hipotecas, demostración de ingresos, etc.), pero lo somete al permanente peligro de lanzamiento o a la inseguridad jurídica.

Para el fraccionador, significa la apropiación de rentas del suelo considerables sin que para ello, haya tenido que realizar inversión alguna y, a la vez, la posibilidad de operar mediante la introducción al mercado de tierras comunmente sin valor comercial y sin posibilidades de realizar en ellas acciones de fraccionamiento normal." (en: Oscar Nuñez, Emilio Pradilla y Martha Schteingart, Ensayos sobre la Problemática de Vivienda en América Latina, p. 27)

Esta concepción coincide, en términos generales, con la que se ha elaborado en Colombia y se acepta en las diferentes Oficinas de Planeación:

"Núcleo de desarrollo espontáneo, no controlado, lotificación sin servicios, o que no cumple con las normas mínimas de urbanización, y que generalmente se desarrolla por autoconstrucción, ya sea con materiales convencionales o de desecho. (...) A pesar de que las urbanizaciones por invasión son igualmente piratas, aquí, se reserva este nombre para aquellas que no se han desarrollado de acuerdo con las normas mínimas de urbanización, señaladas por Planeación Municipal, ni han contado con autorización oficial para su desarrollo, aunque los residentes hayan comprado legalmente su lote al propietario, quien de ordinario es el urbanizador pirata." (en: Alba Lucía Serna y otros, Composición social y movilización política en barrios populares de Medellín, p. 5)

Estas concepciones, entre muchas otras similares, introducen aspectos de la problemática estudiada, tan importantes como la complejidad de las relaciones entre los agentes que intervienen, la ilegalidad y/o irregularidad del procedimiento, y sus motivaciones económicas y financieras...

Sin embargo, plantear la urbanización pirata en términos de **procesos**, ofrece nuevas perspectivas de análisis.

Se trata en efecto, de un tipo de asentamiento que surge por iniciativa del propietario de la tierra, ante la alta demanda por parte de los sectores populares. El urbanizador asume la parcelación del espacio, entendida como definición de las manzanas y de los espacios públicos, y la definición del loteo y luego, vende parcelas a crédito y en forma individual, mediante contrato, sin cumplir con ciertas normas de urbanización vigentes a nivel nacional y/o municipal, especialmente en materia de infraestructura.

A partir de la venta, se desencadena una dinámica basada en las negociaciones y los conflictos entre los diferentes agentes involucrados, algunos de los cuales ya han sido identificados:

- el urbanizador y/o propietario de la tierra,
- los compradores de lotes y sus organizaciones nacientes,
- el Estado a través de diferentes agencias,
- algunas entidades privadas (organizaciones no gubernamentales) de carácter religioso, político, social o cultural, para incidir básicamente sobre 3 dimensiones de la problemática:
 - su ilegalidad,
 - la irregularidad urbanística y
 - la ausencia de infraestructura física y de servicios comunitarios.

Estas observaciones nos permiten descartar los términos de "desarrollo espontáneo" o "asentamiento no controlado", tan comúnmente aceptados por las Oficinas de Planeación.

Simultáneamente, en el asentamiento, el proceso se consolida de diferentes maneras:

- Unos pobladores construyen una vivienda provisional para ocupar el lote y, generalmente con los recursos que dejan de destinar al alquiler, inician un proceso de auto-construcción, en forma inmediata o en el momento de la dotación de servicios públicos;
- Otros se trasladan al lote cuando la vivienda construída tiene ciertas condiciones de habitabilidad, aunque no esté totalmente terminada o permanezca en obra negra;

- Algunos, más escasos, desarrollan el proceso de construcción rápidamente, pero sólo ocupan la vivienda cuando el asentamiento obtiene la dotación de servicios públicos y comunitarios.

Podemos sintetizar lo expresado así:



Este cuadro resalta 3 aspectos:

- el potencial de alternativas que se presentan,
- la importancia de la interacción entre la dimensión individual o familiar del proceso, expresada en la compra del solar y la construcción de la vivienda, y la dimensión colectiva, expresada en la obtención de agua y energía, la construcción de redes de alcantarillado, la consecución de transporte... y además
- introduce la interacción de los agentes en cada una de las posibles fases.

El cuadro se convierte en un importante instrumento de análisis para un estudio en términos de proceso.

2. Las urbanizaciones piratas en Medellín

Los elementos planteados en el numeral anterior se ajustan al caso de Medellín, pero deben precisarse a través de la historia de la ciudad, distinguiendo 3 períodos:

- Hasta 1950,
- De 1950 a 1968 y
- A partir de 1968, cuando se expide la Ley 66, y considerando para cada período:
 - El contexto general y
 - La situación específica de las urbanizaciones piratas.

2.1. Hasta 1950

2.1.1. *El contexto:*

Se contempla un largo período de desarrollo que concluye con la afirmación de la necesidad de una estricta planeación urbana.

Medellín deja de ser una aldea y se convierte en un importante centro industrial que debe adecuarse a los requerimientos del capital industrial, comercial y financiero.

La población se incrementa a principio del siglo, en forma lenta para alcanzar unas altas tasas de crecimiento en la década del 40, en razón del proceso migratorio generado por la descomposición del campo y la violencia político-social. (ver: Anexo 3)

Muchos de los recién llegados a la ciudad se vinculan a la industria que se consolida rápidamente, a partir de los recursos de la economía cafetera, tanto en Medellín como en el Valle de Aburrá, pero sin lograr brindar trabajo a todos los migrantes.

Los flujos masivos de población y las nuevas actividades exigen transformación del espacio y un desarrollo que se da

- por agregación natural y contigua, mediante una prolongación de las vías y una extensión de las redes, para conformar una típica retícula al estilo español, o
- por apertura de nuevos espacios, cuando el obstáculo entre los sectores oriental y occidental de la ciudad, constituido por el río, logra superarse.

Los nuevos barrios son entonces ocupados por migrantes que utilizan, en la construcción de sus viviendas, una tecnología de procedencia rural (bahareque y teja de barro), con algunas variaciones dictadas por el medio urbano, que permiten luego una lenta apropiación de nuevas tecnologías (bloque de cemento, ladrillo y plancha de concreto).

En este proceso, la Sociedad de Mejoras Públicas, SMP, juega un papel importante:

"Abre labores en 1899 al presentar a la Municipalidad el primer Plan de aguas y alcantarillados; forma parte de la Junta que, con el fin de defender la ciudad de las amenazas del río, planeó y realizó la canalización del mismo; suministró los primeros bancos para plazas y parques públicos; sentó las bases para la expedición del Código de Urbanización; con sus propios fondos, inició la construcción del campo de aterrizaje; por recomendación suya, fueron adquiridos los terrenos para la construcción de la plaza de ferias; estableció la primera flota de coches públicos; (...)

Fue voluntad de los fundadores de la Sociedad de Mejoras Públicas, desde un comienzo, conservar su autonomía frente a las autoridades estatales. (...) Han existido cordiales relaciones con las autoridades de las diversas ramas y ha habido mutuo respaldo a las iniciativas, (...) aunando esfuerzos para hacer próspera la gestión de ambos, en provecho de los habitantes de la ciudad.

La Sociedad de Mejoras Públicas era una especie de asesora o consultora de la Administración Municipal; recibía auxilios económicos del Cabildo; era promotora decisiva de muchas empresas, y el concurso y luces de sus miembros se consideraban desde entonces valiosos. (...)

Entre sus miembros, estaba don Manuel José Álvarez quien primero intuyó el porvenir urbanístico de la banda occidental del río; y luchó para que se acometiera seriamente la cuelga y canalización del río, sin cejar nunca en su empeño, obtenía periódicamente fondos hasta que se dictó el Acuerdo 20 de 1894 que declaraba de utilidad pública la obra. (...)

Simultáneamente, don Manuel José Álvarez funda la Sociedad Propietaria para Urbanizar... " (en: Sociedad de Mejoras Públicas, La ciudad, p. 251 y sig.)

En forma paralela, se empieza lógicamente el proceso de municipalización de los servicios públicos:

- A partir de 1891, la **energía eléctrica** es prestada por los señores José V. Restrepo y Pérez Triana.

En 1895, se constituye la Compañía Antioqueña de Instalaciones Eléctricas, siendo sus principales promotores el banquero José Gutierrez y el urbanizador Manuel José Álvarez.

Cuando, en 1944, se establece la planta de Guadalupe, ya el servicio ha sido municipalizado y se presta por parte de las Empresas Públicas de Medellín.

- El servicio de **acueducto**, desde 1857, es prestado por la Sociedad de Aguas de la Ladera.

Posteriormente, y en razón de la demanda creciente, Manuel José Álvarez con algunos socios, logra traer agua desde Piedras Blancas a Medellín.

Finalmente, en 1923, mediante un empréstito extranjero con The Equitable Trust Cy de New York y algunos bancos nacionales, el Municipio compra el acueducto.

- Poco se menciona el **alcantarillado**, pero sí la existencia de una plaza de mercado, una feria de ganado y un matadero..., servicios hoy prestados en conjunto por las Empresas Varias.
- El **servicio de aseo** está a cargo de particulares, siendo uno de ellos el mismo Manuel José Álvarez.

- El **transporte** es especialmente importante, ya que orienta el desarrollo urbano a lo largo de los rieles del tranvía, como lo muestra el mapa de Medellín en 1932.
- El **teléfono** se instala con 4.035 líneas en 1930 y 18.546, en 1951.

La municipalización de los servicios públicos, planteada por las exigencias de racionalización, la búsqueda de mayor eficiencia y el incremento de los costos de producción, constituye la génesis de los "mecanismos de control urbano", conjuntamente con la constitución de la contribución de Valorización (Ley de 1921) y su institucionalización en 1938.

En efecto, entre los años 1938 y 1951, el desarrollo de Medellín ha sido fundamentalmente impulsado por Valorización y por las acciones paralelas de la producción legal e ilegal del espacio, que provocan, a la vez, una segregación socioespacial y un fortalecimiento del centro de la ciudad.

2.1.2. Las urbanizaciones piratas.

Cuando, a principio del siglo, la familia Cock inicia sus actividades urbanizadoras, ya existen barrios hoy calificados de "piratas" en Medellín (ver: Anexo 1).

- En 1850, en El Poblado, aparece "el primer asentamiento establecido sin ajustarse a las normas de urbanización vigentes": es conocido como la Loma de los González. Y, en 1910, según Planeación, hay "8 lotificaciones no controladas" cuya calificación de "barrio pirata" podría discutirse.
- Vale la pena destacar el papel cumplido por Manuel José Álvarez, ya mencionado, quien ha sido pionero en la actividad urbanizadora para sectores populares y maestro de la familia Cock. Además, como fundador de la Sociedad de Mejoras Públicas, recibió de ésta

"la primera medalla de civismo como tributo a la tenaz labor de este Medellinense benemérito que amó vivamente el lugar de su nacimiento y se vinculó a todas sus empresas, en particular como empresario de urbanizaciones, una de las cuales, la del barrio MAJALC, al nororiente de la ciudad, lleva por nombre la sigla de los suyos." (en: Libardo Ospina, Una vida, una lucha, una victoria, p. 272 a 277)

Al desarrollar urbanizaciones y construir baños públicos, Manuel José Álvarez fue

"puntual observador de las reglas (urbanísticas) y motu proprio, se anticipó a muchas." (ibid.)

Así, cuando el Cabildo promulgó el Acuerdo 40 de 1918, los barrios de Manuel José Álvarez cumplían todas las condiciones, incluyendo calles de más de 15 m. de ancho, la comprobación de la existencia de aguas suficientes, y el diseño de espacios para templos y edificios públicos.

Podemos verificar estas afirmaciones al observar los barrios Aranjuez y Berlín, éste último planteado en el terreno de la finca "Berlín", comprada a Ismael Posada, cuñado de Alfredo Cock, por \$ 15.000.00, en 1917.

En este punto, debemos destacar 2 importantes observaciones formuladas por Libardo Ospina:

- "Sociedades particulares como las urbanizadoras de los barrios Manrique y Sevilla, por ejemplo, llegaban a prestarle al Municipio con que llevar allí los servicios públicos. A menudo le regalaban plata, cuando no tomaban su puesto como en el caso de la Sociedad Urbanizadora del Barrio Colón que aplanó por su cuenta la Barranca del Convento, indispensable al paso de la carrilera del tranvía. (...)
- Además la concepción del derecho de propiedad no sólo entorpecía las obras públicas, de una parte, sino que, por otra, permitía construir en cambio anárquicamente a voluntad, como ocurre fatalmente todavía en los barrios marginales, llamados por el vulgo 'piratas', pese a que disposiciones que tímidamente limitaban la libertad individual las hacía, para obligar a sanear los terrenos urbanizados, instalar el agua, hacer alcantarillas, pavimentar calles, etc." (ibid.)

Ante estas contradicciones, se precisan diagnósticos de la situación, que tienden a plantear normas de desarrollo urbano y mecanismos de control.

Entre estos diagnósticos, uno de los primeros es el Acuerdo 36 del 27 de abril de 1901, que tiende a racionalizar la intervención municipal. Citamos 3 considerandos del documento, en razón de su importancia:

- "1. Que el Distrito de Medellín posee bienes de gran valor, consistentes en muebles, aguas, acueductos, etc. que requieren la intervención de una persona que posea conocimientos técnicos, ya sea para la conservación o ya para la explotación científica de dichos bienes;
- 2. Que el crecimiento de la ciudad ha estado a cargo de particulares, sin intervención oficial y sin obedecer a un plan sistemático, dando como resultado, errores de alineamientos y de nivel en las vías públicas, construcción de acueducto y alcantarillado en pésimas condiciones higiénicas que afectan la salubridad pública;
- 3. Que la carencia de un ingeniero que dirija las obras del Distrito, y el hecho de adolecer el Concejo, de un asesor competente, han producido como efecto el que las obras públicas salgan costando sumas mucho mayores de lo que debieran ser, y que la administración y los resultados obtenidos dejen mucho que desear."

La Sociedad de Mejoras Públicas hace un diagnóstico similar cuando plantea:

"Se ha deducido que las entidades oficiales, especialmente la municipal, deben intervenir de manera muy directa en el planeamiento de los ensanches de las ciudades, y no en forma caprichosa, guiada únicamente por el estrecho criterio de algunos urbanizadores que apenas le dejan reducidas callejuelas." (Sociedad de Mejoras Públicas, La ciudad, p. 230)

En este contexto, la familia Cock emprende su labor urbanizadora en Campo Valdés, San Germán, Aragón, Castilla...

¿Podemos, en sentido estricto, hablar de "urbanizaciones piratas"?

Por un lado, todos los textos deben citarse con reserva por la inestabilidad de los conceptos y su escaso rigor. En efecto, hay permanentes confusiones entre "barrios piratas" e "invasiones", "desarrollos no controlados", "asentamientos espontáneos" o "subnormales", y estas confusiones son explicable en razón de la evolución del pensamiento y de la realidad urbana en este largo período, de la transformación de las normas y las políticas...

Por otro lado, el calificativo parece adjudicado a posteriori ya que, en esta primera mitad del siglo, las reglamentaciones urbanas sólo se empiezan a enunciar y las pocas existentes se asumen en los nuevos barrios.

Al principio, la propiedad sobre la tierra es suficiente para su libre enajenación, y las normas urbanísticas son sencillas, referidas principalmente a retiros y alineamientos. El problema se define en relación con los servicios públicos y la racionalización exigida a partir de la municipalización de dichos servicios.

Simultáneamente, los mecanismos de control del desarrollo urbano se formulan poco a poco. Parece acertado interpretar las primeras urbanizaciones a partir de un "autocontrol", fruto del marcado espíritu cívico de quienes tomaron las iniciativas.

Esta situación, además, se consolida con base en ciertos acuerdos entre los urbanizadores y la Administración Municipal, de los cuales dan testimonio el papel jugado por los primeros y los altos cargos desempeñados en entidades públicas y privadas de interés ciudadano. Podemos mencionar, entre otros, varios integrantes de la familia Cock y Manuel José Álvarez, e interpretar que existió una especie de negociación entre los sectores entonces en el poder y el Municipio.

2.2. De 1950 a 1968

2.2.1. El contexto

A partir de los años 50, la situación empieza a cambiar, cuando Valorización Municipal que ha desplazado la Sociedad de Mejoras Públicas, impulsa el Plan de Wiener y Sert, el Plan Director de la ciudad (1951) que sólo será adoptado por el Concejo mediante el Acuerdo 93 del 10 de diciembre de 1959 y que permitirá la elaboración del Plan Regulador, asimilable a planes sectoriales para la puesta en marcha del primero y cuyos temas más importantes se refieren al Plan Vial, la Zonificación y la Sectorización de la ciudad, como clara aplicación del urbanismo de "La Carta de Atenas".

Sin embargo, lo que ocurre en Medellín se inscribe en un contexto más amplio que no podemos dejar de mencionar: la magnitud de los problemas urbanos requiere el apoyo del sector financiero internacional que, a mediados de este período, intervendrá en estrechas relaciones con la Alianza para el Progreso.

Los capitales llegan a Colombia para

- la industrialización, a través de la cual se espera ofrecer trabajo a la población rural migrante (Ver: Anexo 3) y fortalecer el país en el mercado mundial;
- la dotación de servicios públicos que exigen obras considerables para el suministro de agua potable y de energía eléctrica a la urbanización en proceso de consolidación;
- la ejecución de los primeros grandes programas estatales de vivienda para los sectores populares, con la participación del Instituto de Crédito Territorial.

Pero simultáneamente, se impone al país la necesidad de una racionalización de las estructuras administrativas y financieras, a todos los niveles.

Es así como en Medellín, Valorización abandona las funciones de planeación a la Oficina creada para ejercerlas, en 1960, y se dedica a la implementación del Plan Vial y a la transformación de la ciudad, especialmente en el Centro y las Comunas 4 y 6. Se fortalecen la Secretaría de Obras Públicas, las Empresas Públicas de Medellín, el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario, para incidir en el desarrollo urbano, de acuerdo con funciones cada vez más delimitadas y precisas.

Sin embargo, también es el período de mayor proliferación de barrios piratas e invasiones que empiezan a considerarse como una amenaza frente a la cual se ejercen presiones tendientes a un control estricto de la tenencia y una aplicación de normas nuevas, con el fin de evitar el desequilibrio entre la venta de lotes y la cobertura de servicios públicos. Pero

"como era de esperar, la necesidad fué superior a las reglamentaciones municipales y a los pactos, y el negocio continuó." (Instituto de Crédito Territorial, Tugurios: la competencia municipal en el asentamiento habitacional no controlado, p. 9)

Sin deternos en los "pactos" mencionados, debemos considerar la problemática de los servicios públicos con mayor atención. En efecto, hasta 1964, la Oficina de Planeación y las Empresas Públicas de Medellín habían acordado que no se pondrían servicios a construcciones sin licencia o permiso. Pero esta decisión era insostenible...

En 1964, mediante el Acuerdo 37, se crea el Fondo Rotatorio de Habitación de Barrios, anexo al Departamento Administrativo de Valorización que, en 1966, mediante el Acuerdo 23, traslada, para mayor agilidad, unas funciones a la División de Habitación de Vivienda de las Empresas Públicas.

La concepción de la "habilitación" refleja un cambio de actitud perceptible a través de 3 aspectos:

- la supresión de términos despectivos como "pirata", "marginalidad"...
- la eliminación de varias restricciones para la provisión de servicios, y
- la separación de 2 problemas diferentes que se habían tratado conjuntamente: la construcción de vivienda y la dotación de servicios.

De hecho, este programa que suministra, en orden, acueducto, alcantarillado, y luego energía, legitima a posteriori los asentamientos cuyo origen es cuestionado. Además, empieza a mencionarse la alternativa del mejoramiento barrial como viable, con la participación del Instituto de Crédito Territorial y de las organizaciones populares, especialmente, la Acción Comunal.

Sin embargo, según el Instituto de Crédito Territorial, el plan basado en el deseo de hacer vivienda de buena calidad y en la capacidad de ahorro de los pobladores, también favorece los urbanizadores piratas al valorizar los lotes aún no vendidos, y por lo tanto, se insiste en la necesidad de frenar esta actividad.

Se presentan entonces problemas cada vez más agudos para los urbanizadores locales, sobre todo si tenemos en cuenta el hecho de que, en Bogotá y otras ciudades del país, éstos no actúan de la misma manera que en Medellín.

Así, en Bogotá, es común la venta de lotes en terrenos usurpados por el urbanizador, o con problemas de títulos... También es frecuente la venta del mismo lote a varios compradores, mientras que, en Medellín, se cumplen las normas relativas a los retiros, las cesiones, las vías, las áreas libres... (con especificaciones incluso superiores a las de "Las Normas Mínimas de Urbanización"); la tenencia del urbanizador es legal y la venta se realiza sin estafa. El problema real y apremiante es el de los servicios públicos.

2.2.2. Las urbanizaciones piratas.

Según el señor Augusto Cock,

"el sistema de urbanización siempre ha sido el mismo, pero no nos hemos podido adaptar al cambio, a las nuevas leyes... Desde el Plan Regulador, empiezan las dificultades. Fuimos citados. En 1952, hubo un Decreto Ley, parecido a la Ley 66 de 1968, pero fue tumbado. Sin embargo, nos frenó y, por ejemplo, paró un poco la urbanización de La Esmeralda."

Se inicia una guerra a través de diferentes medios.

Una carta del Alcalde a la familia Cock (Oficio 89, el 17 de abril de 1951) cuestiona la "labor social" de los urbanizadores quienes promoverían un crecimiento desordenado de Medellín, sin respetar el margen de las quebradas, en terrenos llenos, con vías no pavimentadas, y desconociendo los requerimientos de espacios para escuelas, centros de salud...

Es una acusación de "aprovecharse de los más pobres".

Por otro lado, en 1963, Valorización acusa a los urbanizadores piratas de apropiarse directamente de los beneficios causados por las obras (Acta 59), aunque trabajos como el de María Teresa Uribe y Alfonso Bustamante tienden precisamente a demostrar que Valorización concentra sus obras, durante éstas 2 décadas, en sectores donde los urbanizadores piratas no poseen tierra y no urbanizan.

Quizás la situación sea diferente, si consideramos la incidencia de la intervención de la División de Habitación de Vivienda de las Empresas Públicas. Es evidente que, allá donde hay servicios públicos, el valor de la tierra se incrementa. Y por esta razón, en 1964, el Acuerdo 37 plantea en su artículo 17:

"El Fondo Rotatorio de Habitación de Barrios servirá para financiar los planes que tengan por objeto evitar la proliferación de barrios fuera de las normas municipales, como las urbanizaciones populares."

El mismo año, los Doctores H. Toro y G. Gaviria presentan un Proyecto de Ley sobre "Reforma Social Urbana y Política de Vivienda Popular", según el cual la política urbana debía orientarse en 2 sentidos:

- intervenir más en el proceso de producción ilegal del espacio y
- posibilitar la acción coordinada del Estado en el desarrollo urbano.

El ataque más violento, a nivel local, es el que publica el Alcalde de Medellín, el 12 de febrero de 1966, en *El Colombiano* (p. 4, columna 3), en los siguientes términos:

"Uno de los más graves problemas, lo constituyen, en la actualidad, los barrios sin servicios públicos. En tales sectores, se han vendido a las gentes de escasos recursos, con falsa atracción de amplios plazos para el pago.

Posteriormente, ante la realidad de los problemas sociales creados, el Distrito ha tenido que invertir sumas apreciables de dinero en la dotación de servicios públicos para estos sectores, y, si bien es cierto que se han beneficiado gentes de bajas condiciones económicas, no es menos cierto que se han valorizado las tierras que los propietarios conservan, con gran habilidad a fin de beneficiarse del mayor valor que originan las obras de urbanización ejecutadas con dineros públicos. Como el Estado no puede, en ningún momento, ser factor de enriquecimiento sin causa, sino por el contrario, elemento fundamental para una justa distribución de la riqueza, el Municipio de Medellín creó, por Acuerdo, el Fondo de Rehabilitación de Barrios. Con este instrumento, podrá el Municipio, en algún tiempo, dotar de servicios a aquellos sectores, evitando que se valoricen tierras a expensas de la inversión del Estado."

En este marco, la segregación socio- espacial en Medellín se expresa de manera cada vez más clara, y el espacio se distribuye entre los sectores sociales: los más pobres se ubican en el norte de la ciudad o en las áreas periféricas de reciente conformación.

Se dan entonces las condiciones para la promulgación de la Ley 66 de 1968 que venía madurando, durante todo este período.

2.3. A partir de 1968

2.3.1. El contexto

Este período se inicia con la promulgación de la Ley 66, por medio de la cual

"se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia"; se faculta a la Superintendencia Bancaria para controlar las actividades de venta de inmuebles y las obras de urbanismo e intervenir cuando no se cumplan los requisitos aprobados o no se solicite la licencia para desarrollar algunos programas.

La misma Ley confiere al Instituto de Crédito Territorial (Artículos 27 y 33) las funciones de Agente Especial, asesor de la Superintendencia Bancaria y responsable de la defensa de los compradores.

La Ley 66 de 1968 se promulga como la conclusión lógica del proceso descrito en el período anterior, pero no puede aislarse en el contexto político, social y económico que caracteriza el final de la década del 60 y la década del 70.

- Los planes de desarrollo, a nivel nacional, regional o municipal, formulan claras normas y facilitan un estricto control, aunque, hasta 1985, no contemplan la posibilidad de participación popular en las decisiones urbanas y la planificación. A título de ejemplo, planes como los de los Gobiernos de Misael Pastrana y Belisario Betancur hacen énfasis en la problemática de la construcción y de la vivienda popular y sólo consideran las acciones del sector formal que se fortalecen por mecanismos que abordamos a continuación.
- La vinculación del sector financiero a la actividad edificadora y el impulso dado al sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante) constituyen un elemento importante: en el país, hay recursos destinados a la urbanización.
- El Instituto de Crédito Territorial implementa programas basados en las "Normas Mínimas de Urbanización", y programas en áreas periféricas en el marco del Plan "Ciudades dentro de la ciudad", pero simultáneamente deja de ser constructor para convertirse en intermediario que, luego de diseñar los proyectos, contrata su ejecución con las grandes empresas constructoras del país.

Al mismo tiempo, el Instituto de Crédito Territorial diversifica sus intervenciones con la intención de actuar sobre el déficit habitacional. A título de ejemplo, podemos citar los "P 3", en los cuales el patrón, el trabajador y el Estado participan en proporciones iguales, o los Créditos Individuales Supervisados, CIS.

- Por su lado, el Banco Central Hipotecario promueve el Plan Terrazas y diferentes formas de crédito que, con el tiempo, destinan recursos mayores a los sectores populares, rompiendo parcialmente con la tradicional repartición del mercado entre el Instituto de Crédito Territorial que atiende a los sectores más bajos, y el Banco que destina sus fondos a los sectores medios.
- A partir de 1980, siguiendo las orientaciones del Banco Mundial, se empiezan a formular programas de lotes con servicios e inclusive, a veces, sin servicios. Estos últimos tienen un gran parecido con las urbanizaciones piratas, pero gozan de la aprobación del Estado y se inscriben en proyectos de dotación para el futuro.
- Finalmente, a partir de 1982, se implementan la política de vivienda sin cuota inicial y programas de autoconstrucción colectiva. Paralelamente, se define la obligación del sector privado de producir vivienda popular, sin que se logre resolver el déficit de los grupos de menores ingresos.

En este contexto, y gracias a la Ley de Amnistía, se da cierta aceptación jurídica de los asentamientos "subnormales", buscando su integración al sector formal, mediante la legalización a posteriori de la construcción, con mecanismos ágiles. Este proceso permite el cobro de impuestos y tasas municipales, cuando ya los hechos registrados son irreversibles.

Sin embargo, estos esfuerzos no resuelven los agudos problemas de escasez de vivienda, con todas sus consecuencias de hacinamiento, alquiler y pésimas condiciones de vida, porque, aunque se haya reducido la tasa de crecimiento demográfico, se mantiene la principal causa de la situación: la pauperización de amplios sectores de la población, que se refuerza con la más crítica segregación socio-espacial. Se conjugan el desempleo y la distribución desigual del ingreso, con los déficits habitacionales en todas sus dimensiones y el subequipamiento que el Estado no logra resolver con la planeación y la destinación de recursos adecuados.

Ninguno de los proyectos de Reforma Urbana presentados en los años 69 y 70 alcanzan la aprobación, pero todos hacen referencia a los espacios ilegales como a un hecho irreversible que requiere una acción directa y simultáneamente un fortalecimiento de la intervención de los urbanizadores privados, de la industria de la construcción, y de la acción estatal.

2.3.2. Las urbanizaciones piratas

A pesar de algunos cambios de actitud frente a las urbanizaciones piratas, se mantiene un tratamiento de "marginalización" y segregación, en un contexto en el cual la vivienda popular se plantea como un simple problema de mercado, aunque, poco a poco, la implementación de programas de mejoramiento barrial tienda a modificar esta concepción.

La aplicación de la Ley 66 ha tenido, en Medellín, consecuencias variadas:

- Ha frenado las actividades de los urbanizadores piratas:

"Esta Ley nos ha impedido continuar con el desarrollo de nuestro plan, destinado a favorecer a la gente que no tiene techo y dispone de escasos recursos, pues los notarios siempre envían las informaciones que espera la Superintendencia Bancaria." (Augusto Cock)

- Ha provocado la intervención de la Superintendencia Bancaria, con el Instituto de Crédito Territorial, en varios barrios, pero esta intervención, en términos estrictos, tampoco cumple con la Ley:

"Ni el PROMITENTE VENDEDOR, ni el Instituto de Crédito Territorial, a través de la Agencia Especial para Urbanizaciones Intervenidas se encargará de la dotación de los servicios de conexión de redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, vías o calles, y en consecuencia, correrá por cuenta y riesgo del PROMITENTE COMPRADOR..."

Sin embargo, la Agencia se encargará de que estas obras sean ejecutadas y financiadas directamente, a largo plazo, por las Empresas Públicas de Medellín o la entidad a que corresponda, de tal manera que en las facturas de consumo, sean cargadas las cuotas correspondientes a tales servicios." (en: Instituto de Crédito Territorial, Promesa de Compra-Venta, cláusula 4)

Es más. El Director Regional de la Superintendencia Bancaria en Antioquia, Jesús Rafael Fernández, plantea en una entrevista publicada en El Colombiano del 20 de noviembre de 1980:

"Las urbanizaciones intervenidas se entregan al ICT; se supone que de allí deberían venir soluciones rápidas, pero desgraciadamente no

ha sido así. Al intervenir la urbanización, el ICT queda como si fuera propietario de ella y debe tomar la tarea de adecuarla y ponerla en orden en todo sentido.

Pero una de las trabas que se presenta para esta función, es que parte del dinero proveniente de la urbanización intervenida debe destinarse a pagar el personal del Instituto que trabaja en lo concerniente con esta tarea."

Ha introducido al mercado, tierras baratas que sus propietarios no podían urbanizar y que, en algunos casos, ha comprado el Instituto de Crédito Territorial: así el terreno de la Urbanización Doce de Octubre fue comprado por esta entidad a la familia Cock que, entonces, urbanizaba Castilla.

Ha desencadenado un incremento de las invasiones o de "barrios piratas" disfrazados, como en algunos desarrollos nuevos de las Comunas 1 y 3 de Medellín, que dejan de considerar las Normas Mínimas, olvidándose de principios que respetaban en épocas anteriores. Así, el 5 de noviembre de 1975, El Colombiano, en su página 8, denuncia la existencia de "80.000 almas (que) viven en condiciones infrahumanas" y de "más de 7.000 tugurios en Medellín", y aún asimila, sin rigor conceptual, urbanizaciones piratas y algunas de ellas sin disfraces, como La Esperanza en la parte alta de Castilla, con numerosas invasiones. De todas maneras, los datos son críticos.

Además los nuevos asentamientos piratas disfrazados tienden, como la invasión, a tener una utilización política. Por esta razón, logran mantenerse por un tiempo luego de la promulgación de la Ley 66 y reaparecer en épocas de elección. La presión por la tierra es tal que, según G. Vernez y J. Valenzuela, en Bogotá, en 1973, 43,5 % de las familias vivían en barrios piratas, y que, en Medellín, éstos son los más densamente poblados.

Sin embargo, a estos asentamientos, no llegan los créditos necesarios para el desarrollo, ni las ayudas exigidas... Por años, se mantienen en la "informalidad".

Este período es el de la represión a las urbanizaciones piratas, ante la incapacidad de racionalizar el proceso y establecer mecanismos de acuerdo con las empresas responsables de la dotación de servicios públicos. También es un período durante el cual no se ofrecen alternativas de acceso a la tierra urbana, con excepción recientemente de algunas compras colectivas frente a las cuales aún no ha habido adecuación de las normas relativas a la dotación de servicios.

Se requiere una salida a las presiones y una respuesta política con la definición de fórmulas alternativas, claras y eficientes.

2. las urbanizaciones de la familia Cock

CAPITULO 2

Las urbanizaciones de la Familia Cock en Medellín

Introducción

En el marco planteado en el capítulo anterior, se trata aquí de contestar 2 preguntas básicas:

- Por qué centrar la reflexión en las urbanizaciones promovidas por la familia Cock?
- Y cómo adelantar el análisis propuesto?

La primera pregunta requiere una amplia respuesta:

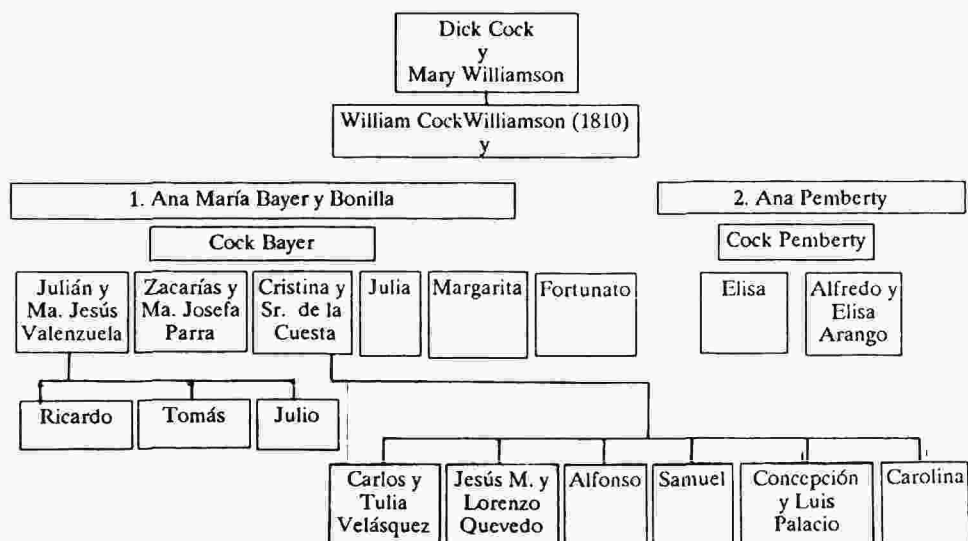
- La familia Cock ha desarrollado actividades urbanizadoras, calificadas de "piratas", durante el corto, pero complejo proceso que transforma la aldea de Medellín en una metrópoli.
- En sus archivos, existen documentos que remontan al año 1871: empiezan con informaciones relativas al manejo de las fincas y sus aguas, y siguen con todos los datos acerca de los diferentes procesos de urbanización.
- Sin embargo, y también es importante, las actividades asumidas por la familia Cock no se limitan a la urbanización y han contribuido a orientar el desarrollo de Medellín. Así, en 1928,

"cuando Julián Cock era superintendente de las Empresas Públicas, a Alfredo Cock, su hermano, le correspondió sancionar el contrato respectivo (para varios empréstitos) , como nuevo presidente del Cabildo". (en: Livardo Ospina, op. cit., p. 157)

Además, Julián Cock trabajó como ingeniero en jefe de la obra de canalización del río Medellín; gerente de "Industrias básicas Cock" y de la "Promotora Industrial",

siendo fundador de ambas Sociedades; ingeniero en los Ferrocarriles; ingeniero en jefe de las Empresas Públicas y luego superintendente de las mismas, cuando impulsó la construcción de la primera línea doble de buses de trolley entre la Plaza de Cisneros y el puente de la Toma y contrató estudios sobre las fuentes de agua en el oriente, para el futuro desarrollo del acueducto de Medellín.

- Y finalmente, los Hermanos Cock impulsaron, de diferentes maneras, el empleo de materiales nativos en la construcción pública y privada: uno de ellos fundó los Cementos del Valle y gerenció la empresa; impulsó Cementos Argos y El Cairo y, siendo fundador de Siderúrgica, actuó como gerente de 1943 a 1947.
- Esta familia, tradicionalmente dedicada al fortalecimiento de Medellín, a la urbanización y a la construcción, descende de William Cock Williamson quien nació en Liverpool, en 1810 y, llegó a Colombia, en 1835, como experto en minería, para trabajar en Supía y Marmato. Se casó, en Popayán, con Ana María Bayer y Bonilla, hija de Juan Federico Bayer, metalurgista sajón, y de una señora Bonilla, Caucana. De este primer matrimonio, tuvo 6 hijos entre los cuales se destacan Julián, magistrado, Gobernador de Antioquia y Presidente de la Corte Suprema, y Zacarías, un notario radicado en Medellín. Luego de enviudar, contrajo un segundo matrimonio en Inglaterra, con Ana Pemberty, y nacieron 2 hijos más. Es la rama que nos interesa. (fuente: Genealogías de Antioquia y Caldas)



La segunda pregunta

El análisis se adelanta de la siguiente manera: las 8 urbanizaciones desarrolladas por la familia Cock se consideran en orden cronológico y con la nomenclatura establecida por los promotores, sabiendo que algunas figuran ahora con nombres diferentes.

En cada caso, se retienen 3 grandes variables que se analizan a partir de la información disponible en los archivos, solicitada en las entrevistas, u obtenida durante al trabajo de campo en las diferentes urbanizaciones.

- La tierra (1.), base de todo proceso de urbanización, se analiza a partir de los antecedentes de la tenencia (1.1.), de la articulación a la malla urbana (1.2.), y de la parcelación y loteo (1.3.). Estos elementos, una vez recopilados, permitirán hacer comparaciones y elaborar un análisis dinámico de la secuencia.
- El urbanizador y los demás agentes comprometidos en el proceso (2.) son responsables del desarrollo, en una relación dialéctica que se hace cada vez más compleja. La existencia de conflictos agudos incide definitivamente en las condiciones de vida en el barrio y aún en las viviendas, y en todo el proceso de mejoramiento al cual aspiran los compradores de un lote en una urbanización "pirata".
- Los servicios públicos (3.), cuyo suministro está en gran medida definido por las relaciones entre los diferentes agentes, se constituyen en otro elemento fundamental del proceso de mejoramiento. Estos son determinantes en la consolidación de los "barrios piratas", pero su dotación no tiene las mismas características, ni sigue la misma secuencia en cada urbanización, en los diferentes espacios considerados, y en las fases del desarrollo de la capital antioqueña.

1. Campo Valdes y Campo Valdes "Continuación"

Bajo estos nombres, se registra la primera urbanización importante de la familia Cock.

1.1. La tierra

1.1.1. Antecedentes

Victor Arango poseía una finca de aprox. 50 hectáreas en lo que llamamos hoy Campo Valdés.

"Entre las casas de baños públicos que funcionaban en Medellín desde el siglo anterior hasta avanzado el presente, las más nobles eran las de 'Amito' y El Edén. De este modo, le decían a don Cipriano Alvarez quien tenía la suya al pie de la colina de Bermejál, comenzando la pendiente del camino que llevaba al manicomio, hasta donde llegaron los rieles del primitivo tranvía de sangre, del cual se apeaban allí los parroquianos que no iban a caballo o en coche (...). De aguas puras y abundantes brotadas en las cercanas colinas de Campo Valdés, disponía la casa de baños El Edén, situada donde queda hoy el Bosque de la Independencia, de propiedad entonces de don Victor Arango, administrada por don Nicasio y don Justino Escobar y arrendada luego por otros como don José María Arango, quien fabricó allí sin éxito a la larga, las primeras bebidas gaseosas que antecedieron en las postrimerías del siglo pasado a las de Posada Tobón, Sociedad fundada en 1904". (en: Livardo Ospina, op. cit. p. 80- 81)

1.1.2. Relaciones con la malla urbana

La urbanización de Campo Valdés debe analizarse en su época, de acuerdo con la descripción anterior, y se inscribe en la dinámica urbana, como lo muestran otros textos y los mapas de la ciudad.

En 1917, se mandaba "ensanchar la carrera Palacé entre las calles Calibío y de Boyacá, vergüenza entonces de la ciudad por su estrechez y suciedad, para prepararla a recibir el enriellado que condujera

a los importantes barrios nuevos que se abrían en el Norte." (en Livardo Ospina, op. cit., p. 127)

Este texto, expresión de una visión prospectiva del desarrollo de Medellín, se complementa con un análisis de los mapas de la ciudad. Estos permiten identificar una clara articulación de la malla urbana existente con la que se traza en Campo Valdés o en Aranjuez. Sólo algunos accidentes topográficos, como quebradas que bajan de la montaña, impiden la conexión total a lo largo de toda la pendiente.

Estos barrios siguen el patrón entonces común, de la malla ortogonal, con una sola excepción:

"Hacia los años 40, el sector de la carrera 45 con las calles 73 y 74 se diseña, teniendo en cuenta la topografía, de acuerdo con las recomendaciones del arquitecto belga A. Goovaert, que construía el Palacio Nacional." (entrevista a Augusto Cock A.)

1.1.3. Parcelación y loteo

Hay quienes afirman que, hacia los años 20,

"el primer urbanizador pirata, la familia Cock, cambió lotes urbanos por trabajo en el sector de Campo Valdés."

Sin embargo, los interesados niegan esta versión, señalando que no han sido los primeros urbanizadores en Medellín y que, en este caso, podría tratarse de algunos agricultores que vivían en la finca antes de la parcelación y quedaron en el sitio.

Los lotes vendidos en Campo Valdés son grandes y permitirán una alta densificación, por subdivisión a partir de los frentes hacia los fondos, por construcción en altura o por utilización de los "corazones" de manzanas.

Hoy, Campo Valdés tiene una de las más altas densidades de Medellín.

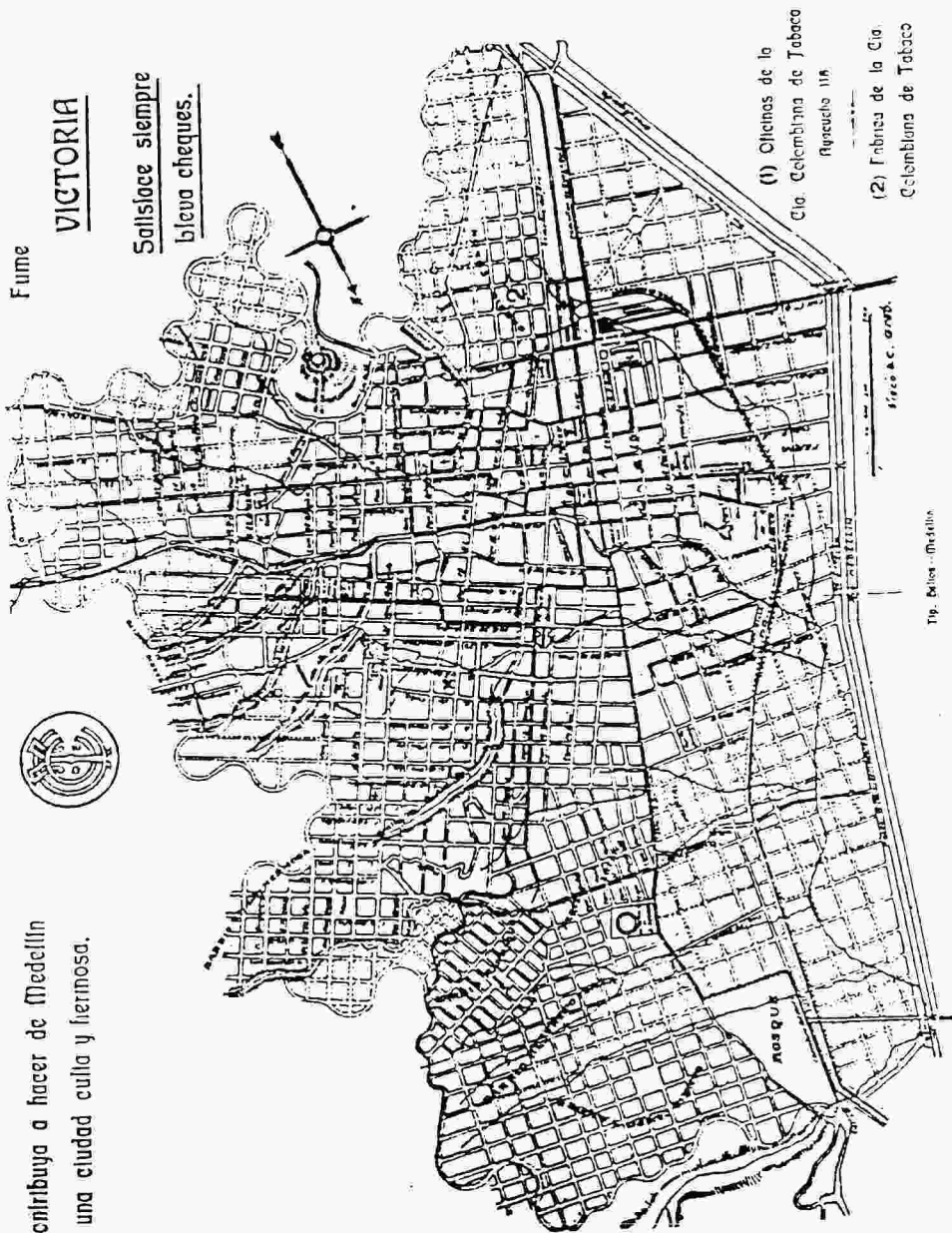
Contribuyo a hacer de Medellín
una ciudad culta y hermosa.



Fume

VICTORIA

Salísase siempre
blanca cheques.



(1) Oficinas de la
Cia. Colombiana de Tabaco
Apacuecho 11A

(2) Fábrica de la Cia.
Colombiana de Tabaco

Tp. Bello - Medellín

PLANO DE Medellín. Cortesia de la Compañía de Tabaco | Gráf. Vico & C. Medellín Típ. Hatos
1925 | n: LA CIUDAD. Medellín en el 50, circunscrito a su fundación. Pasado. Presente. Futuro
Medellín. Tipografía Badout, 1925. p. 288A. Foto Carvajal.

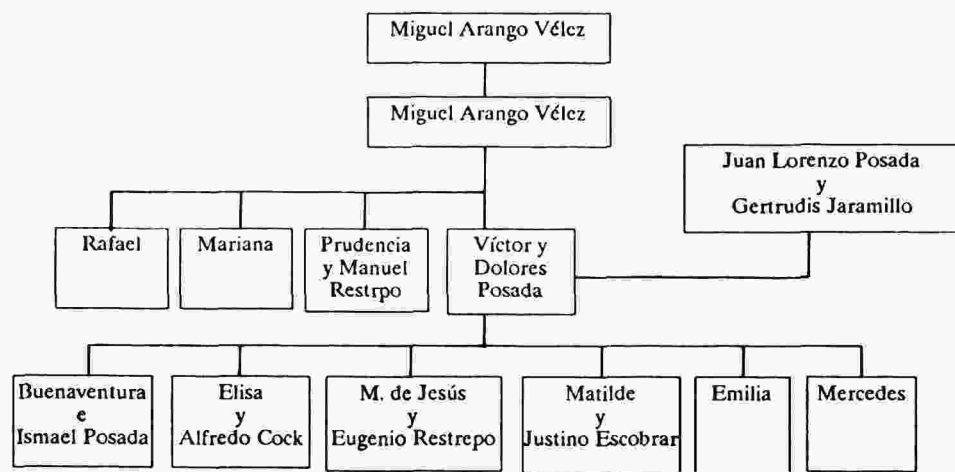
1.2. Los urbanizadores y demás agentes del proceso

Campo Valdés ha sido urbanizado por 2 Sociedades cuyos integrantes pertenecen a las familias Arango y Cock.

1.2.1. "Victor Arango e hijos".

Esta Sociedad fue creada el 8 de junio de 1894, por 2 años, bajo la gerencia de Carlos C. Posada A.; luego, se prolongó por 2 años más, para ser liquidada en 1898, mediante Escritura 663.

Estaba constituida así:

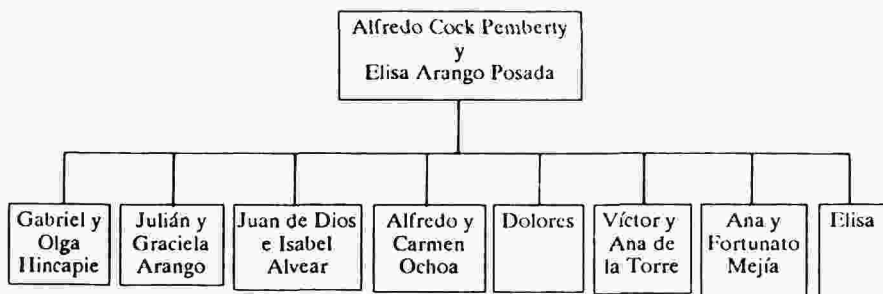


Nota: elaborado a partir de Genealogías de Antioquia.

1.2.2. "Cock Arango Comunidad".

Esta Sociedad fué creada el 5 de julio de 1928, mediante Escritura 1710, y su forma de administración fué precisada el 27 de junio de 1930, mediante Escritura 1558.

Estaba constituida así:



Sólo están excluidos de la Sociedad, Julián por ocupar un puesto público y Elisa por ser religiosa. Más adelante, se incorporarán, como lo muestra la Escritura 2008 del 9 de septiembre de 1936, mediante la cual se disuelve la "Comunidad" y se reparten los bienes que quedan.

1.2.3. Los demás agentes

Es importante anotar que no se presentaron conflictos a propósito de esta urbanización y que los demás agentes son, en este caso, los pobladores que compran la tierra y asumen el proceso de construcción, dotación y mejoramiento. En efecto, aún no hay entidades de planificación que puedan cuestionar un proceso que se plantea como un crecimiento por juxtaposición al área urbana existente.

1.3. Los servicios públicos

1.3.1. Acueducto

El único servicio mencionado en documentos antiguos es el acueducto: en su libro, Livardo Ospina menciona con insistencia las fuentes de aguas que alimentan los baños de El Edén, en el sector del Bosque de la Independencia. Desde 1856, una acequia recoge las aguas y permite la constitución de la "Sociedad de Aguas de la Ladera", mediante Escritura 401 del 9 de junio del mismo año.

"Según don Lisandro Ochoa, quien fue uno de los presidentes de la Sociedad, el principal origen del caudal lo formaban 3 nacimientos en el paraje de Versailles, al Norte de la ciudad, que reunidos en cauce abierto, atravesaban predios de los ya citados señores Juan Pablo Sañudo y Tomás Muñoz Luján, así como de don Guillermo Restrepo y don Pacho Botero, donde son ahora los barrios Berlín, Aranjuez, Campo Valdés, El Bosque..."

Estos barrios han tenido y tienen un buen servicio, ya que, en 1938, con las aguas mencionadas y las de Piedras Blancas, se inaugura la planta de Villa Hermosa, con una línea

"que alimentaría los depósitos de Manrique Oriental, Campo Valdés y Berlín".

En 1941, se inaugura el tanque de Campo Valdés, con una capacidad de 2.500 metros cúbicos.

1.3.2. Los demás servicios

Se construyen a medida que se consolida el barrio y que se desarrolla la ciudad. En el momento de la municipalización de los servicios públicos, Campo Valdés es parte del área urbana y se beneficia, sin discriminación alguna, del proceso de dotación.

2. Barrios Aragón y San Germán (El Volador)

Es la urbanización más pequeña y acerca de la cual, menos documentación existe.

2.1. La tierra

2.1.1 Antecedentes

Esta tierra, a principio del siglo, no se ha incorporado aún al desarrollo de Medellín, así como lo podemos observar en diferentes mapas. Sin embargo se beneficia de una localización privilegiada sobre el eje de la "carretera al mar".

Desde 1929, se venían presentando invasiones en San Germán y Castilla.

"Era preferible vender los lotes, así fuera a bajo precio, para evitar la invasión. Teníamos la experiencia adquirida en Campo Valdés." (Augusto Cock)

2.1.2. Relaciones con la malla urbana.

La articulación es escasa en esta época y la urbanización puede interpretarse, en su inicio, como un núcleo suburbano, casi rural.

Se localiza entre la quebrada Malpaso, la calle don Jorge, la "carretera al mar" y la actual carrera 71, y comprende una cuadra adicional, no mencionada en los límites anteriores.

La malla urbana es irregular por la topografía del Cerro "El Volador" y por la quebrada.

2.1.3. Parcelación y loteo

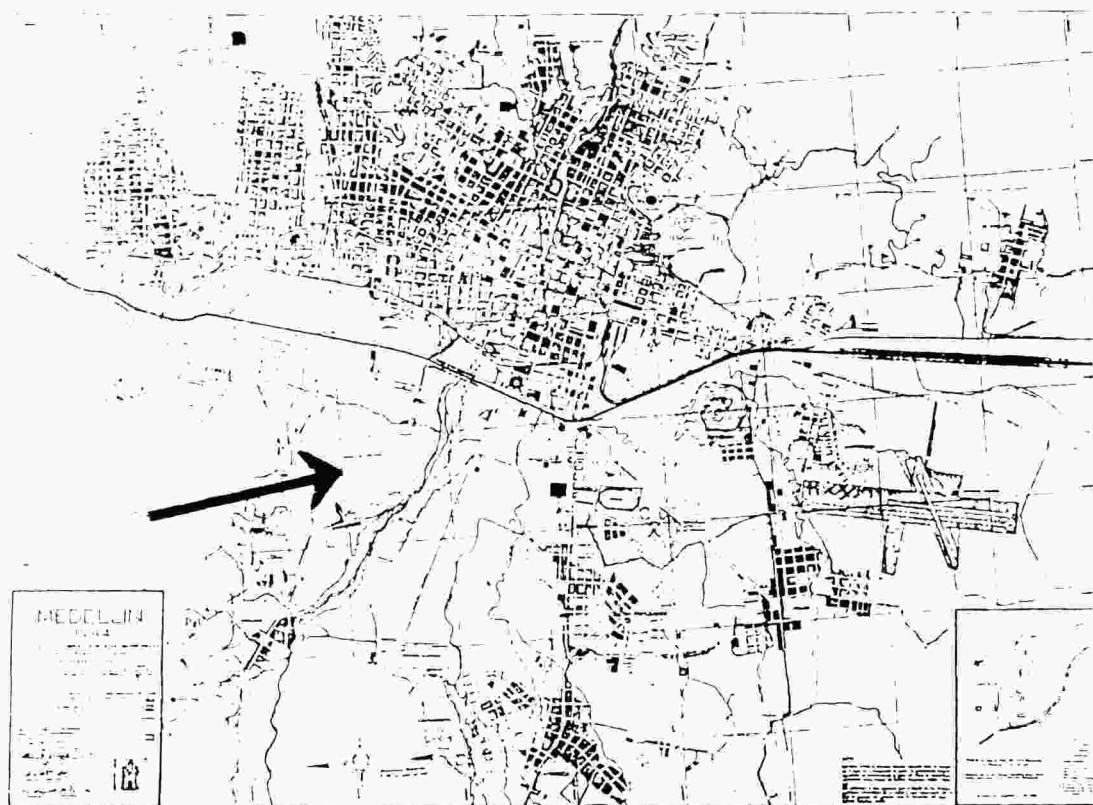
Las manzanas no obedecen estrictamente a la retícula tradicional y los lotes, de gran tamaño, poseen características de formas y tamaño, explicables por su localización.

2.2. Los urbanizadores y demás agentes del proceso

De acuerdo con un libro de cuentas, depositado en las Oficinas de la Sociedad Cock Alvear, esta urbanización se inicia alrededor de 1929. Tiene un desarrollo rápido, pero relativamente independiente del de otras urbanizaciones de la época.

No hay documentos a propósito de esta sociedad, ni mayores detalles en cuanto al proceso de consolidación del barrio.

Medellín Dirección de Obras Públicas Municipales



MEDELLIN DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES. SECCION DE URBANISMO. Medellín 1944. Dibujado por Alonso Valencia V., H. C. Cerezo y Joaquín Montoya V. Medellín, Lit. J. L. Arango, 1944. Escala: 1: 10.000.

"NOTA: Este plano no tiene la precisión deseada para esta clase de trabajos por no existir aún la triangulación de control de levantamientos topográficos, estudio que lleva actualmente la oficina del Plano de Medellín, en colaboración con los técnicos del Instituto Geográfico Militar y Catastral.

Esta publicación se hizo necesaria para el estudio de los diversos problemas urbanísticos de la ciudad y para conocimiento del público en general. Se adelantó bajo la dirección del Ingo. Gabriel Sánchez Grillo".

Fuente: FAES. Foto Carvajal.

2.3. Los servicios públicos

Tampoco existe información amplia al respecto, pero podemos suponer que, con el desarrollo del sector noroccidental de la ciudad, las redes pasan por los barrios Aragón y San Germán. En efecto, parte de la Comuna de Robledo, cercana a la urbanización, se ha consolidado a partir de fincas de recreo y luego, más hacia el norte, mediante "urbanizaciones piratas", algunas de las cuales se estudian en los numerales 3., 4., 5. y 8. del presente capítulo.

3. Castilla

3.1. La tierra

3.1.1. Antecedentes:

- **Los terrenos correspondientes al barrio Castilla**, unas 300 cuadras, han sido comprados al señor Jorge Angel por la familia Cock Arango, mediante Escritura 2008 de septiembre de 1926, y por el señor Antonio Villa, mediante Escritura 2386 de agosto de 1928 (ambas registradas en la Notaría 3a); están libres y se delimitan así:
 - Por el norte: propiedad de Camilo Mesa o Juan Lalinde y quebrada Piedrahita (6 cuadras);
 - Por el sur: Municipio de Medellín;
 - Por el oriente: Calle El Volador, desde la quebrada La María hasta la quebrada Piedrahita;
 - Por el occidente: propiedad de los socios, por una línea recta paralela a las carreras de Castilla, sobre 960 m.

Es importante anotar que algunas parcelas, ya escrituradas por el señor Jorge Angel, no se incluyen en el negocio.

- **La urbanización de Castilla**, y luego las de El Diamante, Aures y algunos otros barrios, evidencian las dificultades encontradas por los propietarios de los terrenos en la Comuna de Robledo: las tierras se desvalorizan y además son invadidas por numerosas familias de escasos recursos, en busca de una solución a sus problemas de vivienda.

Ante esta situación, sólo se plantean 3 alternativas:

- urbanizar por su propia cuenta y asumiendo todos los riesgos,
- entregar el terreno a un comisionista para que parcele, lotee y venda, o
- negociar la tierra con alguna entidad estatal como el Instituto de Crédito Territorial.

Las 3 alternativas se presentan, así como lo veremos, en el análisis del proceso de urbanización orientado por la familia Cock.

3.1.2. Relaciones con la malla urbana.

La urbanización de Castilla se inicia como un proceso nuevo en la comuna noroccidental, parcialmente desarticulado de la tendencia hasta entonces imperante en la ciudad: es, con el barrio San Joaquín, el primer gran desarrollo "del otro lado del río", gracias a los puentes, a la vía que conduce a Bello y a la construcción del hospital La María, como se observa en algunos mapas elaborados a partir de 1932.

Se inicia del río hacia la ladera, siguiendo los modelos establecidos en los procesos anteriores.

3.1.3. Parcelación y loteo.

- **La parcelación** se establece de acuerdo con las prácticas comunes en la ciudad. Tanto es así que el tamaño y la forma de las manzanas se modifican claramente en el tiempo... Este hecho es particularmente evidente en Castilla y Castilla "Continuación" donde las manzanas pasan de
 - 128 m. x 66 m. en la cuadra más cercana al río, a
 - 128 m. x 40 m. hacia la mitad de la pendiente, y a
 - 128 m. x 32 m. en la parte alta del barrio, ya en Castilla "Continuación".

Pero además la orientación de la manzana cambia:

- en los 2 primeros casos, los 128 m. son paralelos al río y a la vía que conduce a Bello, mientras que,
- en el tercer caso, los 128 m. son perpendiculares a los ejes mencionados.

Este proceso se estudia detenidamente en el capítulo 4. del presente trabajo, y especialmente en el numeral 4.3.

– **El loteo** también debe considerarse en términos de proceso. Observamos lo siguiente:

- En la manzana más baja, el tamaño promedio del lote es de 256 m^2 , con algunos de 300 m^2 , y a título de excepción 4 lotes de 65 m^2 sobre la calle.
- En las manzanas intermedias, los 36 lotes sobre las carreras tienen 128 m^2 , mientras que los 8 lotes sobre las calles tienen 40 m^2 .
- Y en las manzanas más altas, los 32 lotes sobre las calles tienen 128 m^2 , y desaparecen los lotes sobre las carreras.

Los resultados de esta evolución se analizan también en el capítulo 4 y muy detenidamente en el numeral 4.3. que contiene el estudio de casos.



MEDALLIN 1932. [Elaborado por Henrique Cerzo Gómez] (Con desarrollo Urbano en Colores). Medellín, Lit. J. L. Arango. Nota: Guillermo Palacio & Cía, Ingenieros. Escala: 1: 10.000.

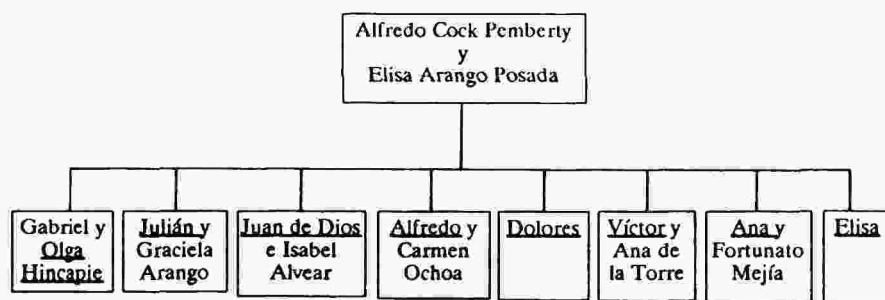
3.2. Los urbanizadores

3.2.1. La Sociedad "Cock Hnos y Cia Ltda."

Se funda el 29 de marzo de 1943, mediante Escritura 765 como consta en la Notaría 3a de Medellín, por 5 años y con un capital de \$23.899.00, o sea 23.899 acciones de \$1.00, al cual cada socio aporta cantidades diferentes.

"El objetivo primordial de la Sociedad es la urbanización de un lote de terreno de que son propietarios los socios, situado en esta ciudad, en el barrio '**Castilla**', urbanización propiciada desde hace algún tiempo por común consentimiento de los dueños, pero podrá ocuparse en otras actividades relacionadas con ese ramo, como la adquisición y enajenación de bienes raíces, construcción de edificios, fabricación, compra y venta de materiales de construcción, arrendamiento de propiedades u otras actividades semejantes en el mismo barrio y en otros barrios de la ciudad de Medellín o de otras ciudades de la República."

Los socios son los miembros de la familia cuyos nombres están subrayados en el árbol genealógico siguiente y además el señor Antonio Villa Carrasquilla.



± Antonio Villa Carrasquilla

El gerente, nombrado por 1 año, es Juan de Dios Cock, y su suplente es su hermano Alfredo. La Asamblea general es la máxima autoridad.

3.2.2. Sociedad "Cock Hnos."

Posteriormente la Sociedad descrita fue partida porque los hijos de Antonio Villa quisieron separarse y los Cock que no podían comprar todas las acciones de su socio, resolvieron entregar, a título de pago, el terreno correspondiente al barrio Kennedy.

"Cock Hnos" está integrada por los mismos miembros de la familia Cock y es la Sociedad que empieza a tener problemas con la administración municipal y a negociar con entidades del Estado cuando éste inicia el proceso de control del desarrollo urbano en Medellín.

3.2.3. La Administración Municipal y la Superintendencia Bancaria

El 7 de septiembre de 1968, una carta de la Superintendencia Bancaria ordena la suspensión de la venta de lotes en "una urbanización clandestina en la zona occidental del Barrio Castilla", situada en la carrera 79 B entre calles 96 y 97.

En respuesta a esta comunicación, en octubre de 1968,

con motivo del "cuadragésimo aniversario de la Iniciación del Barrio Castilla en Medellín, 'Cock Hnos y Cia Ltda' ha resuelto conceder a sus clientes de los barrios Castilla y Castilla 'Continuación', un descuento especial del 50 % del valor del saldo que deban pagar para cancelar los lotes de terrenos tomados antes del 1 de abril de 1966 y cuya cancelación total se complete antes del 20 de diciembre del presente año, de contado. Este descuento comprende, exactamente, la mitad del anticipo que debe hacer el cliente para obtener dicha cancelación."

Parece que las presiones que empiezan a ejercerse contra su negocio, conducen al urbanizador a pensar que la recuperación de la cartera va a ser más difícil y que el descuento ofrecido puede contribuir a frenar las críticas y a obtener la solidaridad de los compradores. Sin embargo, el proceso no se detiene e inclusive, se acentúa con gran despliegue en la prensa local.

"Siempre se ha hablado del tremendo problema causado por la forma como ciertas firmas dedicadas a estos menesteres (la urbanización), entre ellos las que Ud representa, le han venido causando serios

problemas a la Administración Municipal al efectuar negociaciones en terrenos sin ninguna clase de servicios y lo que es peor aún, en terrenos donde no existe la posibilidad de dotarlos de los indispensables servicios por lo menos en un futuro próximo." (en: Carta de la Superintendencia Bancaria a Juan de Dios Cock, 22 de julio de 1969) En un párrafo anterior se refería al barrio Castilla.

3.2.4. Otras Sociedades.

Para introducir mayores precisiones acerca de la situación y del contexto, es importante agregar que los Cock, además de las Sociedades urbanizadoras, habían constituido otras Sociedades relacionadas con la construcción y la explotación de materiales, en una concepción más integral del desarrollo urbano.

Podemos mencionar, a título de ejemplo:

- "Velásquez, Agudelo y Cia Ltda", creada mediante Escritura 1024, el 9 de marzo de 1946.

"El objeto es la explotación de la industria de materiales de construcción como adobes, tejas, ladrillos, etc., la explotación del ramo de construcciones y urbanizaciones, la compra y venta por cuenta propia o en comisiones de toda clase de bienes raíces, y en general la ejecución de cualquier otro acto lícito de comercio."

En esta Sociedad, Juan de Dios Cock es inicialmente suplente del gerente, y luego adquiere los derechos de los herederos de su socio, Rafael Velásquez Vélez.

- "Vásquez y Cock Ltda", creada en agosto de 1948, para

"la introducción, compra y venta de toda clase de artículos de ferretería en general..."

Y no podemos olvidar el papel asumido por otros integrantes de la familia en el desarrollo industrial de Antioquia, con su participación en la creación y consolidación de grandes empresas cementeras y siderúrgicas.

Estos elementos muestran la influencia y el peso que aún tienen los Cock en Medellín.

3.3. Los servicios públicos

3.3.1. Los principales servicios

Estos se suministran a medida que se consolida el proceso de urbanización al occidente del río Medellín y especialmente, en el momento de la intervención del Instituto de Crédito Territorial.

3.3.2. Educación

Además, se encuentran documentos acerca de la existencia de un lote cedido por el urbanizador, a la Acción Comunal para la construcción de una escuela en la calle 94 con carrera 77 A.

4. Castilla "Continuación"

4.1. La tierra

4.1.1. Antecedentes

La urbanización Castilla "Continuación" es la prolongación, hacia el occidente, de la que se analizó en el numeral anterior, bajo el nombre de Castilla. Se sitúa igualmente en terrenos de propiedad de la familia Cock, la cual vende lotes en este sector, hasta 1970, cuando la urbanización es intervenida.

4.1.2. Relaciones con la malla urbana

El tejido urbano se articula a la malla urbana trazada en la parte baja de la urbanización, y a los sectores vecinos de más reciente desarrollo.

4.1.3. Parcelación y loteo

Así como lo mencionamos al plantear la situación de Castilla, en Castilla Continuación, tanto la parcelación como el loteo sufren un lento proceso de deterioro, con una considerable disminución en los estándares hasta entonces comunes.

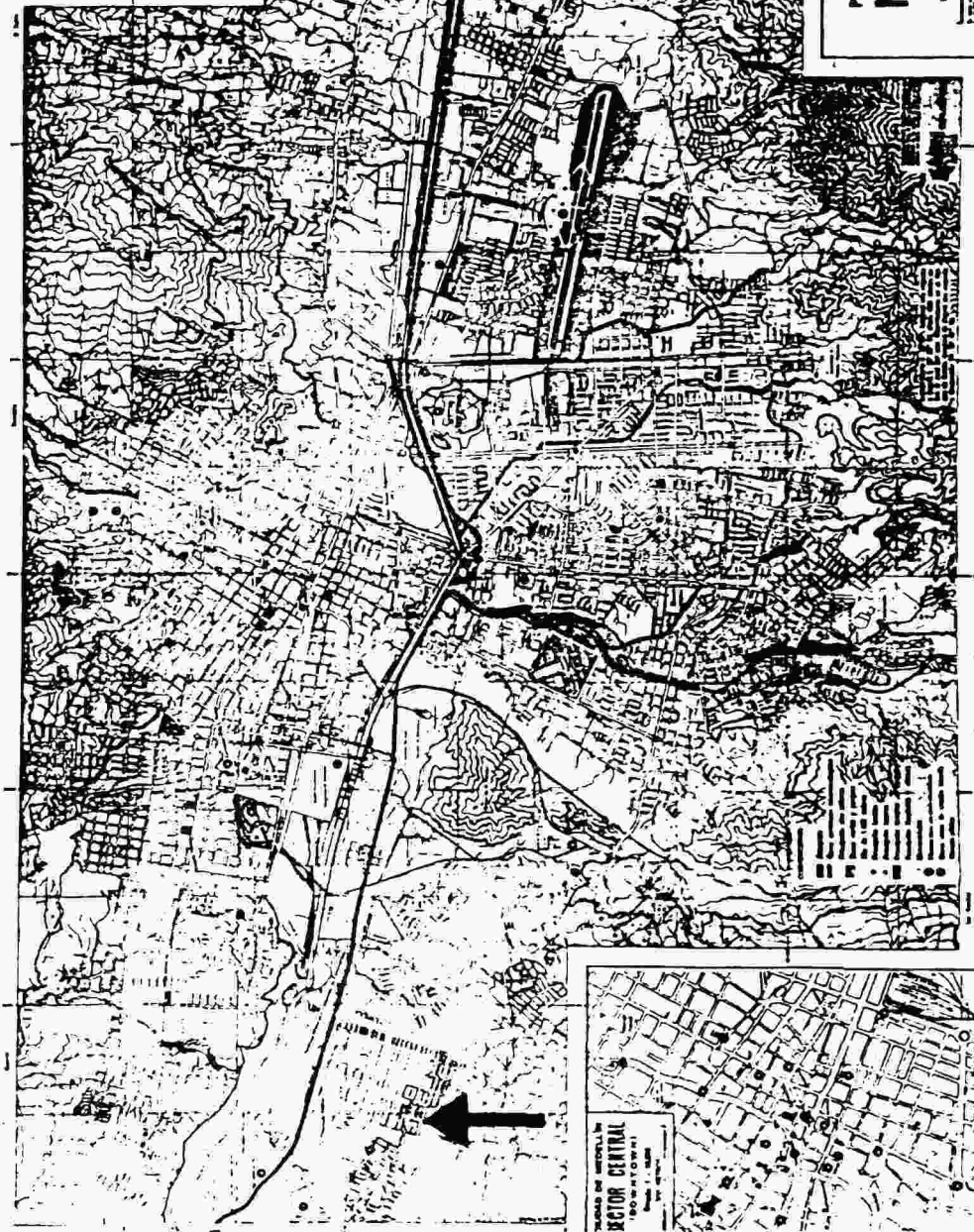
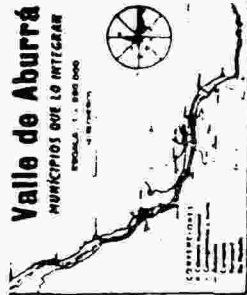
- **La parcelación**, con manzanas más estrechas y perpendiculares a la pendiente, es fiel copia del diseño urbano adoptado por el Instituto de Crédito Territorial en el "12 de octubre", un barrio vecino, construido en terrenos comprados a la familia Cock. Este cambio obedece a la voluntad de reducir los costos de dotación de servicios públicos, de mermar los espacios de la vivienda y de eliminar los corazones de manzana.
- **El loteo** mantiene terrenos de unos 128 m², a pesar de una tendencia a la reducción de los espacios que se afirma en Medellín. Pero la pobreza, mayor en esta parte alta de Castilla, conduce las familias a subdividir la tierra horizontal o verticalmente, a alquilar parte de la vivienda, o a construir espacios para realizar actividades productivas de diferentes tipos. El lote ofrecido permite aún estos negocios sin conducir a un deterioro absoluto de las condiciones de habitabilidad.

4.2. Los urbanizadores

4.2.1. "Cock Arango y Cia Ltda."

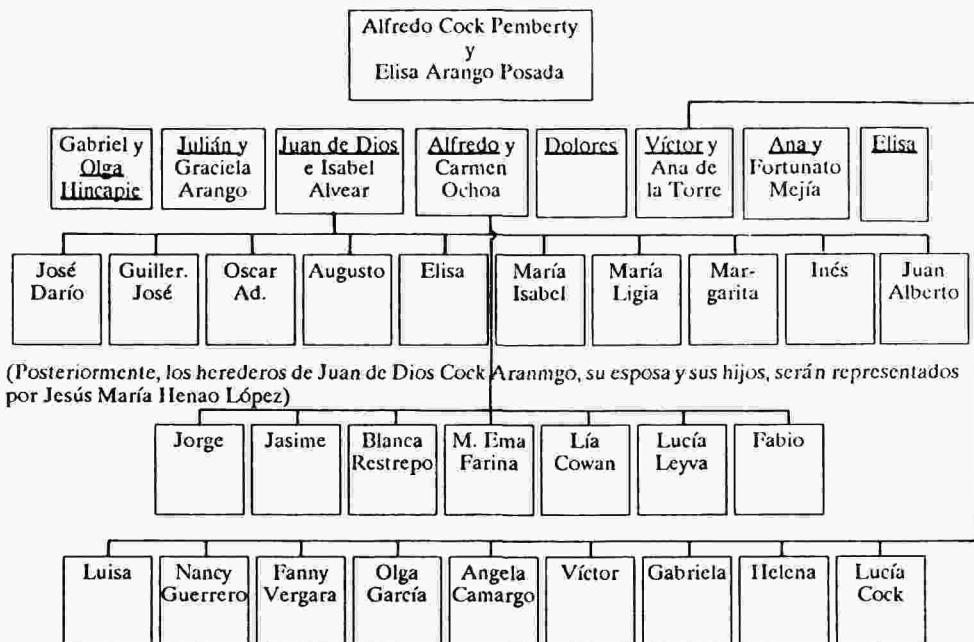
Es una Sociedad creada el 5 de diciembre de 1966, mediante Escritura 4370 (Notaría 5a de Medellín), con los siguientes objetivos:

"El objetivo principal de la Sociedad es la urbanización de un lote de terreno de propiedad de los socios, situado en la parte alta del barrio Castilla de esta ciudad, en lo que se ha llamado '**Castilla Continuación**', urbanización principiada desde hace algún tiempo por común consentimiento de los dueños, pero podrá ocuparse en otras actividades, como en la compra, venta y administración de bienes raíces; urbanización de los mismos, ya sea por su propia cuenta o en comisión; construcción de edificios; fabricación, compra y venta de materiales de construcción; arrendamiento de bienes y, en general, efectuar cualquier clase de negocios comerciales, industriales, agrícolas y mineros, bien sea por su propia cuenta o en representación de casas industriales o de comercio, nacionales o extranjeras."



PLANO TURISTICO de Medellín, especialmente impreso para la Oficina de Turismo y Fomento de Medellín, Medellín, Producciones Patria Colombia G. Suárez E., 1969. Escala: 1: 20,000. Se tomó como base el plano de Medellín, escala: 1: 10,000 de la Oficina de Planeación y Servicios Técnicos, con datos allegados hasta Junio de 1969. (Plano cortesía de Valorización de Medellín). Foto Carvajal.

El capital de los socios, señalados en el árbol genealógico que se presenta a continuación, es de \$ 480.000.00 repartido en 48.000 acciones de \$ 10.00



Nota: Lucía y Luisa Cock de la Torre no pertenecen a esta sociedad, pero sí a otra que lleva sus apellidos. Sus hermanos están en ella como herederos de Víctor Cock Arango. Y Jorge y Fabio Cock Ochoa sólo son socios de "Alfredo Cock e hijos", mientras que sus hermanos pertenecen a esta Sociedad como herederos de Alfredo Cock.

Reformas de Estatutos de la Sociedad

La Sociedad sufre 2 reformas de sus Estatutos: la primera, el 23 de junio de 1971, mediante Escritura 3052 (Notaría 5a de Medellín), y la segunda, el 28 de diciembre de 1973, mediante Escritura 6968 (misma Notaría 5a), con el objetivo de cumplir con el Decreto Ley 410 de marzo de 1971:

"La compra, urbanización y venta de terrenos; la construcción de casas y edificios así como el desarrollo de actividades complementarias a éstas, tales como obras de acueducto, alcantarillado e ins-

talaciones eléctricas, bien sea por su propia cuenta o por administración delegada, y fabricación, compra y venta de materiales para construcción. Podrá además dedicarse a la administración de bienes de terceros y en general efectuar toda clase de negocios inherentes a los fines antes descritos. En desarrollo de su objeto social podrá la Sociedad abrir y explotar los establecimientos que sean indispensables para el desarrollo de sus negocios; adquirir los bienes muebles o inmuebles que requiera y enajenar todo aquello que deje de necesitar o no le convenga conservar; celebrar el contrato comercial de cambio en sus diversas manifestaciones y el de cuenta corriente con toda clase de personas jurídicas y naturales; intervenir en la constitución de sociedades o vincularse a otras y a existentes que tengan fines iguales o semejantes a los que la Sociedad persigue o que tengan por objeto ejecutar o celebrar negocios que le permitan a la Sociedad el mejor desarrollo de sus actividades."

El capital no sufre modificación, pero sí cambian algunos integrantes de la Sociedad, así como consta en el organigrama presentado.

4.3. Los servicios públicos

4.3.1. Acueducto y alcantarillado:

De 1971 a 1974, los servicios se obtienen a partir de contrabandos que se originan en Castilla.

Pero, en 1974, estos servicios son instalados por Empresas Públicas de Medellín, lo que la comunidad interpreta como parte del proceso de legalización del barrio.

Así, el alcantarillado es diseñado y construido por Empresas Públicas de Medellín, cuando el Instituto de Crédito Territorial desarrolla el "12 de octubre", en terrenos localizados más al norte y más altos...

4.3.2. Energía:

Hasta 1974, el servicio se obtiene por contrabando a partir de las partes bajas del barrio. La Acción Comunal interviene en el proceso de dotación y cumple un papel dinámico, aunque aún hoy permanezcan algunos contrabandos.

Las instalaciones de todos los servicios se cobran en la cuenta de servicios, luego de informar a los usuarios potenciales.

4.3.3. Vías:

Se articulan con las vías de los barrios vecinos, a pesar de las dificultades topográficas en la parte más alta y allá donde corren quebradas. Sin embargo, hasta la fecha, algunas quedan sin pavimentar.

4.3.4. Equipamiento social:

Este equipamiento es aún precario y de baja cobertura. Y el urbanizador ha expresado claramente que,

"a medida que el tiempo pasa y se incrementa la violencia en Medellín, se dejan menos espacios para los parques porque éstos se convierten en sitios peligrosos donde se fortalecen la criminalidad y por consiguiente el malestar de los pobladores."

Los resultados de esta política se suman al hacinamiento detectado a propósito del tamaño de los lotes y al deterioro de las condiciones generales de los sectores populares por el incremento del costo de la vida, la pérdida de poder adquisitivo del salario, y el fortalecimiento de la economía informal y del desempleo.

5. El Diamante

La urbanización El Diamante es importante porque ha provocado grandes conflictos y motivado la definición de estándares técnicos mínimos de desarrollo para urbanizaciones en Medellín.

5.1. La tierra

5.1.1. Antecedentes

La tierra corresponde a una finca sin urbanizar, comprada por mitades, por Juan Gregorio Arango Zapata y Juan de Dios Cock Arango, a un costo total de \$1.370.000.00. Se trata de un terreno sólido e inclinado, de aprox. 30 cuadras.

En 1964, se realizan las primeras ventas, lo que ocasiona conflictos con los propietarios de las fincas vecinas o de lotes más urbanos muy grandes... Estos protestan formalmente por la lotificación pirata que desvaloriza sus bienes.

5.1.2. Relaciones con la malla urbana

Como los 2 barrios anteriores, El Diamante está localizado en la comuna noroccidental de Medellín, o de "Robledo", en una zona semi-rural, de unas 30 cuadras.

5.1.3. Parcelación y loteo

- **La parcelación** es obra del urbanizador quien, además, contrata mano de obra en la adecuación de las tierras, por la gran cantidad de piedras para remover.

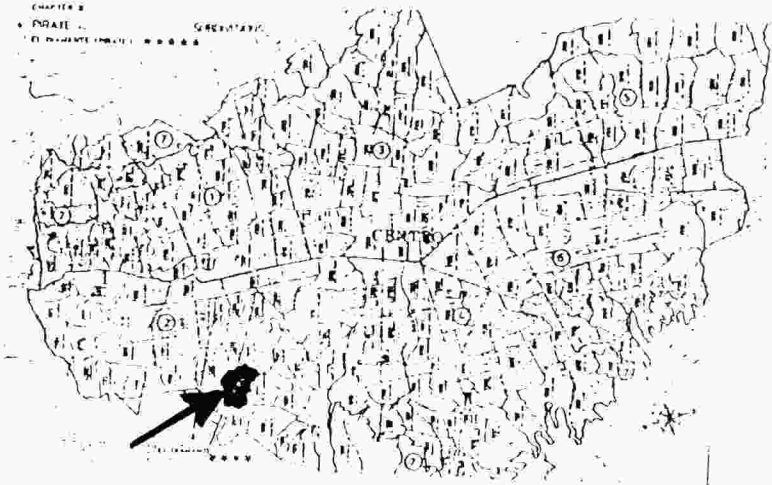
Al respecto, se presentan grandes conflictos con la **Administración Municipal**, las **Empresas Públicas de Medellín** y los agentes interventores. Los analizaremos en el numeral 5.2.

- **El loteo** aún conserva especificaciones vigentes en Castilla: son unos 380 lotes de 128 m² (en su gran mayoría), con un frente de 6,40 m. y una profundidad de 20 m.

Existen estudios precisos (ver: Bibliografía) acerca de las transacciones básicas entre el urbanizador y los compradores:

- El precio de venta del lote es de \$ 12.032.00;
- La cuota inicial, de \$ 1.500.00; y
- El plazo, de 60 meses, planteándose así
- Cuotas mensuales de \$ 227.00 x 60 meses y un interés del 2% mensual, para un precio total de venta de aprox. \$15.180.00 de los cuales \$3.148.00 corresponden al interés.

CHAPTER 2
 PART 1
 (1) PRESENTS (PREFACE) *****



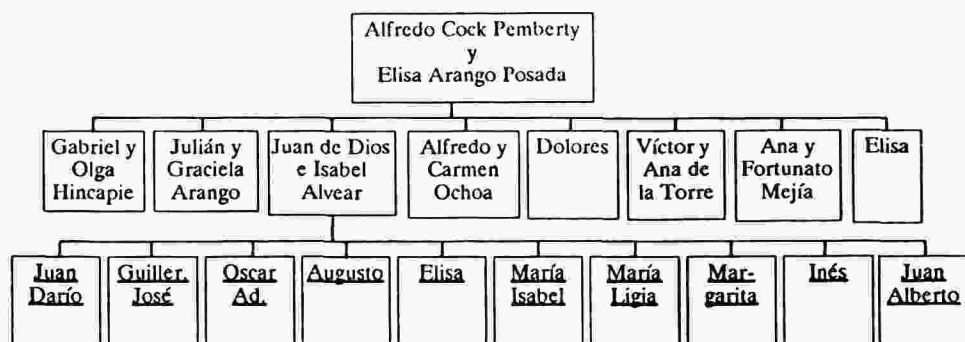
Estos datos bastante precisos no permiten, sin embargo, calcular la ganancia del urbanizador porque él incurrió en muchos gastos adicionales e imprevistos. Intentaremos analizar este aspecto en el Capítulo 3, y especialmente en el numeral 3.3. que propone un estudio de caso elaborado con base en la contabilidad del urbanizador.

En cuanto a los pobladores, acudieron básicamente a sus salarios y ahorros para pagar los gastos del lote y luego asumir el proceso de construcción, por etapas muy diluidas en el tiempo.

5.2. Los urbanizadores y demás agentes

5.2.1. "Cock Alvear Hnos."

Es una Sociedad integrada, en 1965, por los hijos de Juan de Dios Cock Arango y Juan Gregorio Arango Zapata, así:



+ los hijos de Juan Gregorio Arango Zapata

5.2.2. Los vecinos del asentamiento.

Los propietarios vecinos de El Diamante protestaron por el desarrollo pirata y denunciaron la pérdida de valor de sus tierras. Cumplen así el papel de detonador de la intervención del Estado.

5.2.3. Las entidades del Estado, a nivel municipal y nacional.

Ante las presiones señaladas, el Departamento Administrativo de Planeación y Servicios Técnicos de Medellín, según consta en el Acta 33 de octubre de 1965, exige al urbanizador la construcción de vías, el trazado y la construcción de redes de acueducto y alcantarillado, para dotar el barrio de servicios.

Se inicia entonces un tedioso proceso de negociación, cuyos momentos sobresalientes son los siguientes:

- El 21 de noviembre de 1972, el Acta 15 de la Junta Municipal de Planeación y Servicios Técnicos plantea:

"La Oficina de Planeación presentó a consideración de la H. Junta, una urbanización en el barrio El Diamante, parte alta, de propiedad de la firma "Arango Cock y Cia", para la aprobación respectiva, dentro del programa de "Obras Mínimas en Urbanizaciones", en las zonas periféricas de la ciudad, aledañas a zonas piratas, invadidas o en proceso de invasión, debido a la imposibilidad de los propietarios de dichos terrenos para ejecutar las obras que requiere una urbanización según las exigencias municipales.

Se expresó que, en virtud de lo resuelto con anterioridad por la Junta, en el sentido de exigir a este tipo de urbanizaciones, solamente: apertura de vías, cesión de un 20 % del área bruta a urbanizar para zonas verdes y servicios comunales, la dotación de sistema de acueducto mínimo, ya sea por el sistema de pilas, o el que para el efecto, recomienden las Empresas Públicas de Medellín, la cesión de todas las fajas de terreno correspondientes a vías y el depósito en el Departamento de Higiene Ambiental de una suma equivalente al valor total de las unidades sanitarias, una por cada lote, que actualmente se están programando para barrios piratas por el Departamento de Higiene Ambiental. El propietario de cada lote reclamará la unidad sanitaria cuando lo requiera. El valor de las unidades será reajustado por el urbanizador en la suma equivalente al mayor costo en el momento de ser solicitado por el interesado. Cumpliendo todos los requisitos anteriores, la Oficina de Planeación considera aceptable el programa de urbanización.

Acto seguido, la Oficina de Planeación informó sobre las conversaciones sostenidas con la Superintendencia Bancaria al respecto,

manifestando que llevarán un control estricto sobre la venta de lotes en estos programas, para lo cual es necesaria la inscripción del urbanizador en dicha entidad, quien una vez aprobados los planos en esta dependencia, revisará los títulos de propiedad, exigirá programas de ejecución y ventas, e informará periódicamente sobre el desarrollo de la urbanización."

Un integrante de la Junta insistió en la importancia de aumentar el porcentaje de las zonas verdes a ceder, y otro, en la necesidad de construir vías más anchas con la perspectiva de establecer futuras rutas de buses.

- Más adelante, el 13 de agosto de 1973, Planeación se dirige a las Empresas Públicas, para

"1. Aprobar definitivamente la urbanización 'barrio El Diamante' .

2. Recomendar al urbanizador, sin que ello implique obligación suya, la construcción de las redes domiciliarias de alcantarillado.

3. Que, en caso de que el urbanizador acceda a la recomendación anterior, se construya el sistema de acueducto por intermedio del Fondo Rotatorio de Habitación de Barrios, para lo cual se cumplirán las gestiones que sean del caso ante dicha dependencia del Departamento Administrativo de Valorización.

4. Que en lo sucesivo se exija para todo tipo de urbanizaciones, aún para las denominadas "piratas", la ejecución de un sistema de alcantarillado y la colocación de pilas de agua, que suplan siquiera provisionalmente el servicio de acueducto, para lo cual la Oficina de Planeación deberá presentar a la H. Junta una reglamentación con estas bases para su adopción.

Con base en la aprobación definitiva, conforme al numeral 1 anterior, el urbanizador deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Ceder gratuitamente a favor del Municipio de Medellín el 24 % del área total a urbanizar, para zonas verdes y servicios comunitarios, en la forma como aparece en el plano que se adjunta al Acta.

b) Ceder las fajas destinadas a vías públicas, según las secciones y en forma que aparecen en el plano adjunto.

c) Hacer la dotación de los servicios enunciados atrás, para lo cual deberá tramitar lo concerniente ante las Empresas Públicas de Medellín."

Este documento está firmado por Jorge Tascón Villa, Secretario General del Departamento Administrativo de Planeación y Servicios Técnicos.

- El proceso manifiesta evidentes contradicciones entre Planeación y las Empresas Públicas, a propósito de la dotación de servicios públicos, contradicciones que se manifestarán también en el caso de la urbanización Aures, tratado en el numeral 8 del presente capítulo.

5.2.4. Los compradores de lote.

92 % de las familias de El Diamante proceden de otros barrios de Medellín y pertenecen al rango bajo como el 59 % de la población de la ciudad. En su mayoría (aprox. 50 %), obtienen sus ingresos del trabajo industrial.

Los pobladores conforman diferentes organizaciones entre las cuales se destaca la Acción Comunal por el papel que ha cumplido en el proceso de mejoramiento.

5.3. Los servicios públicos.

Según Brian W. Blaesser, El Diamante ocasionó tales conflictos entre las entidades municipales mencionadas y, en general, tales problemas al Municipio que se llegó a la formulación de **estándares mínimos** de desarrollo para la urbanización.

Las Empresas Públicas se negaron a aceptar los requerimientos mínimos, sobre todo en relación con el acueducto y el alcantarillado, y a fomentar servicios provisionales con altos costos.

Esta concepción se complementó con la de los pobladores quienes solicitaron a las Empresas Públicas, servicios definitivos y acordes con los estándares, sin aceptar soluciones provisionales.

El urbanizador no se negó a cumplir los requerimientos de Planeación en cuanto a vías y provisión de agua y desagües. Sin embargo, fue incapaz de responder

por los costos financieros de las obras requeridas, de tal manera que "Habilitación de barrios" debió intervenir.

Con el tiempo, el barrio se transforma considerablemente, como resultado de un lento proceso de mejoramiento.

5.3.1. El acueducto

Inicialmente, se usa el agua de un pozo y aguas que brotan en la parte alta del barrio. Luego las Empresas Públicas suministran el servicio por intermedio del Fondo Rotatorio de Habilitación de Barrios, cargando los costos a los usuarios, con un préstamo, así:

- Conexión: \$ 1.956.73
- Red domiciliaria: \$ 870.00
- Sin cuota inicial,
- Con plazo de 100 meses, e
- Intereses del 6 % anual.

5.3.2. El alcantarillado

Al principio de la urbanización, las aguas negras y llovidas corren por las calles. Posteriormente, se suministra el servicio por parte del urbanizador pirata y de las Empresas Públicas de Medellín, quienes suministran además sanitarios campesinos provisionales.

- Inversión: \$ 400.000.00 en la construcción de líneas domiciliarias.
- Empresas Públicas carga el resto del costo a los pobladores, en condiciones similares a las del acueducto: la conexión, por \$ 2.198.89 y la red domiciliaria por \$ 619.00

5.3.3. La energía

Inicialmente, el servicio se obtiene por contrabando a partir de la parte baja del barrio, en forma individual o por pequeños grupos de pobladores, y posterior -

mente, en forma legal con la intervención de las Empresas Públicas, quienes hacen una inversión a través de Habilitación de Vivienda y cargan el resto de la obra a los usuarios:

- la conexión: \$ 1.346.92 y
- la red domiciliaria: \$ 917.70

5.3.4. Las vías

El Municipio de Medellín y las Empresas Públicas intentan obtener que el urbanizador responda por las vías, sin grandes resultados: básicamente es el Municipio que asume el trabajo, con una pequeña participación del trabajo comunitario.

El conflictivo proceso de mejoramiento ofrece resultados positivos para el bienestar de la población: las zonas verdes corresponden al 24 % de la urbanización; las vías, con un ancho de 9 a 11 m., al 28 %; y el área neta para desarrollar, al 48 % del total.

6. Ciudad Machado

6.1. La tierra

Es la única urbanización de la familia Cock que no pertenece al Municipio de Medellín, sino a los de Copacabana y Bello.

6.1.1. Antecedentes:

La tierra pertenecía al señor Antonio Roldán Mejía quien había iniciado un proceso de urbanización, bajo la modalidad de "lotes con servicios".

Mediante Escritura 2991 del 28 de junio de 1968, el propietario

"transmite a título de venta a la Sociedad Cock Alvear Hnos y Cia Ltda y al señor Octavio Castillo Arias, en la proporción de 2/3 partes para la Sociedad y 1/3 parte para el señor Octavio Castillo Arias, el

siguiente inmueble: una finca rural denominada 'La Virginia', situada en los municipios de Copacabana y Bello, con sus construcciones existentes, demás mejoras y anexidades, sobre la cual se adelantan los trabajos correspondientes a la Urbanización Ciudad Machado, comprendida entre el río Medellín y la carretera que conduce de esta ciudad a Copacabana, que linda así..."

- Según el Catastro de Copacabana, la tierra, con una superficie de 13 Hect. tiene un avalúo: \$ 745.740.00, y 4.365 predios.
- Según el Catastro de Bello, la tierra localizada en este Municipio e identificada con el número 15.004, tiene una superficie de 1/2 cuadra, un avalúo de \$ 4.000.00.

6.1.2. Relaciones con la malla urbana.

Esta urbanización constituye, en el contexto de la promulgación de la Ley 66 de 1968, y de los conflictos con el Municipio de Medellín y la Superintendencia Bancaria, un intento de poder adelantar nuevas urbanizaciones en el Valle de Aburrá.

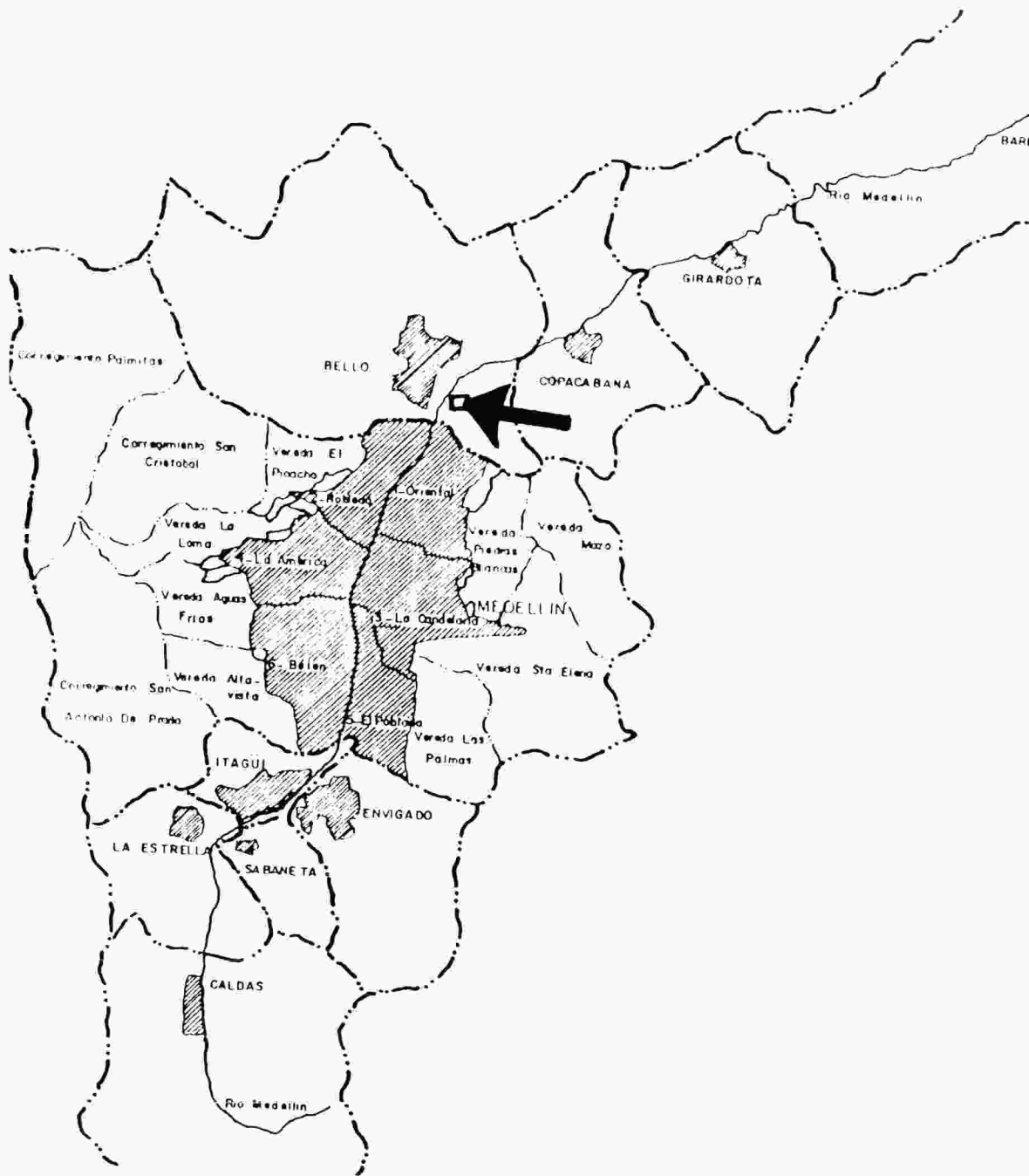
En este caso, se buscan condiciones diferentes a las anteriores, en un proceso localizado en un área de gran desarrollo potencial, pero aún distante.

6.1.3. Parcelación y loteo.

"En este estado, se advierte que los compradores se comprometen a cumplir los compromisos adquiridos por el vendedor con los lotes que se han prometido en venta, cuyos contratos fueron firmados con anterioridad a la presente Escritura".

Inicialmente, los Planes de Vivienda eran aprobados por el Personero Municipal, entonces G. Puerta, el que debía simplificar los trámites y evitar las dificultades existentes en Medellín. Sin embargo, cuando fué creada la Oficina de Planeación en Copacabana, empezaron los problemas con la Sociedad.

En 1974, cuando los lotes se vendían a \$ 10.000.00 y a \$12.000.00, se realizó un Cabildo Abierto para prohibir la venta de nuevos lotes, lo que, durante bastante tiempo, frenó el desarrollo de Ciudad Machado.



6.3. Los servicios públicos

6.3.1. El acueducto:

El barrio tenía acueducto propio, tomado de la quebrada La Rodas, con una merced de agua por 10 años, concedida por elINDERENA. Existía una "bocatoma" para conducir el agua a un tanque, pero ésta fué destruída por una creciente de la quebrada. La Sociedad "Cock Alvear Hnos" construyó entonces otro tanque, con la supervisión del Servicio Seccional de Salud de Antioquia y delINDERENA.

El sistema actual consta de una bocatoma, un tanque de distribución y 500 m. de tubería madre hasta el barrio y luego tuberías domiciliarias. De 1968 a 1983, tanto la instalación, como el suministro fueron gratuitos. Pero, a principio de 1984, el sistema pasa a las Empresas Públicas de Medellín, porque la quebrada que suministraba el agua, atravieza el relleno sanitario de la Curva de Rodas.

6.3.2. La energía:

En la dotación de energía, se distinguen 2 etapas:

- La Acción Comunal logra la intervención de la División de Habitación de Viviendas, en 10 manzanas, sin que la Sociedad contribuya con dinero. Se trata del Programa 217 del 4 de febrero de 1972.
- El resto del barrio no tuvo energía hasta diciembre de 1978, cuando las Empresas Públicas de Medellín electrificaron a un costo de \$ 1.593.487.00 para 217 lotes. Los costos fueron cubiertos así:
 - El Municipio de Copacabana asume la iluminación.
 - Cock Alvear Hnos. debe cubrir, antes del 30 de marzo de 1979 los costos de:
 - la red primaria y secundaria para 40 lotes: \$ 223.475.00
 - una cuota de \$ 20.119 para 177 lotes: \$ 375.063.00
 - por un total de: \$ 598.538.00

- El valor restante del programa será cobrado a cada usuario, con una cuota de \$ 5.067.00 por lote, la cual incluye el valor de las redes domiciliarias.

6.3.3. El alcantarillado:

El alcantarillado construido por la Sociedad urbanizadora constaba de aprox. 3.000 m. y desaguaba directamente al Río Medellín.

Posteriormente, con la extensión de las redes de acueducto, el sistema ha sido mejorado por las Empresas Públicas.

6.3.4. Las vías:

La Sociedad asumió los costos del afirmado de las vías con casajo.

7. El Veinte de Julio

Este proceso se plantea como otro esfuerzo por eludir el peso de la Ley 66 de 1968. En el caso anterior, se buscó un lote ubicado fuera del Municipio de Medellín, y en éste, un lote perteneciente a una Comunidad religiosa amparada por el Concordato.

7.1. La tierra

7.1.1. Antecedentes.

La tierra pertenece a la Comunidad "Misioneras de María Inmaculada", también conocida como "Misioneras de la Madre Laura", quien tiene su sede en la parte baja del terreno.

7.1.2. Relaciones con la malla urbana.

La urbanización se plantea en un sector muy pendiente y sometido a un acelerado proceso de invasión. Se constituye en un esfuerzo para proteger las tierras de las invasiones y obtener algún ingreso con su venta.

En este contexto, la articulación con la malla urbana es más difícil y no parece preocupar tanto al urbanizador- comisionista, como en otras épocas.

7.1.3. La parcelación y el loteo.

La venta de lotes empieza en 1968, cuando ya ha sido promulgada la Ley 66 y, en consecuencia, las condiciones cambian:

- **La parcelación** es irregular en razón de las condiciones geológicas, topográficas y ambientales. Se asemeja considerablemente a la morfología de las invasiones vecinas y planteará grandes problemas en el momento de la dotación de servicios públicos y de la consolidación del asentamiento.
- **El loteo** tiene las mismas características de irregularidad por las razones ya señaladas, a las cuales se suman la difícil situación socio-económica de los pobladores, y las presiones para culminar rápidamente el proceso de urbanización iniciado.

7.2. Los urbanizadores y los demás agentes comprometidos

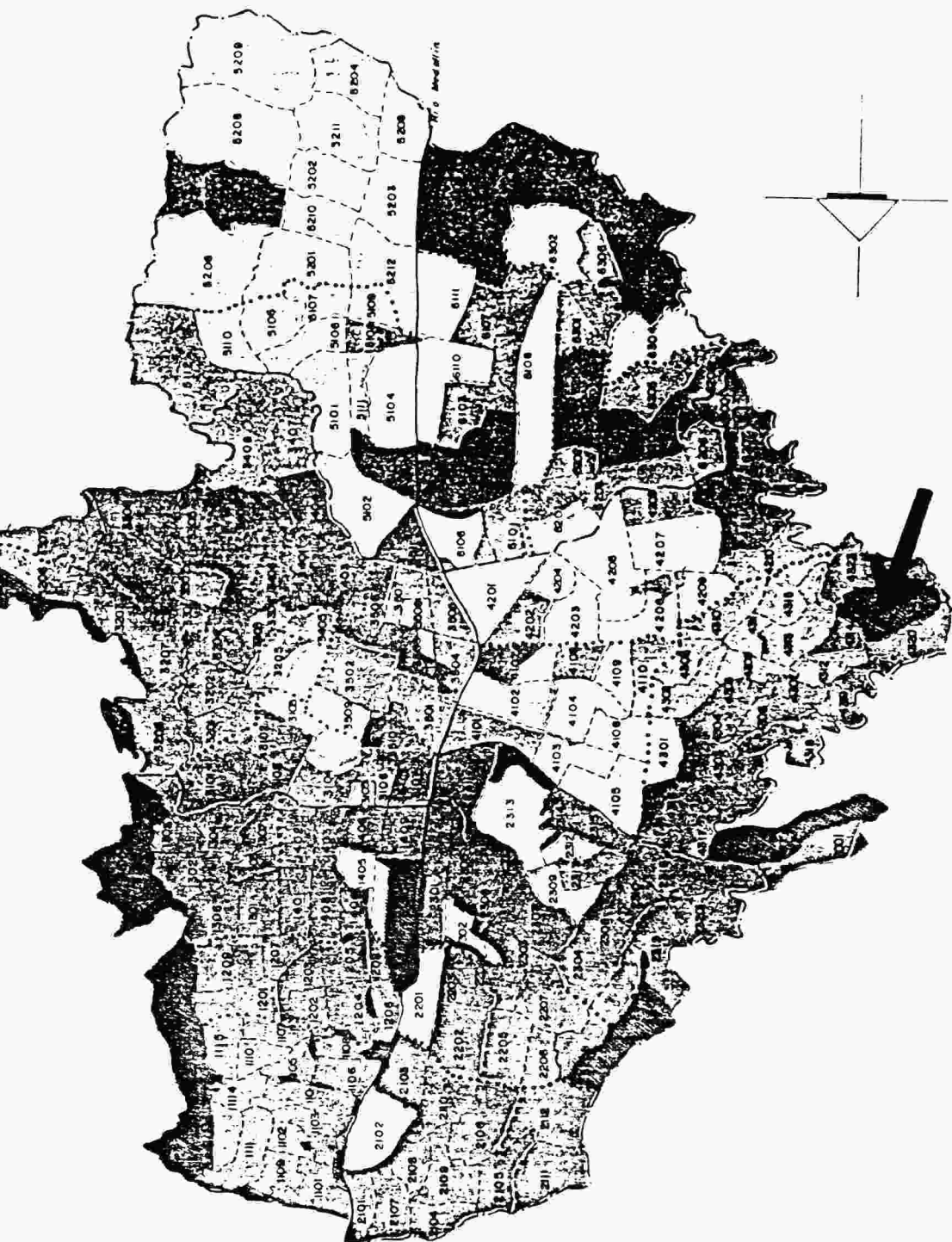
7.2.1. La Sociedad Cock Alvear Hnos.

La Sociedad que actuó como urbanizadora de Ciudad Machado, recibe un contrato de mandato para vender lotes pertenecientes a la Comunidad de la Madre Laura, con la convicción de que nadie iba a intervenir por respeto al Concordato.

Sin embargo, cuando la Superintendencia Bancaria intervino en otras urbanizaciones, fué necesario devolver las tierras a la Comunidad religiosa, a pesar de su insistencia:

"El predio que les hemos confiado para la venta es una verdadera loma, como ustedes bien lo conocen, y sería imposible cercarlo primero, porque costaría muchísimo y segundo, porque es demasiado quebrado. Debido a la carencia de un cerco, nos hemos visto agobiadas de perjuicios causados por las gentes vecinas (...)

Si pudiéramos seguir vendiendo lotes, nos evitaríamos estos perjuicios porque sería más fácil cercar el pequeño lote que quede.(...)



Los habitantes de esas casitas no vivirán en condiciones infrahumanas, por lo cual creemos no haya ningún inconveniente por parte de la Superintendencia para autorizar la venta de los lotes que faltan." (en: Carta enviada el 8 de septiembre de 1970 por la Hermana Olga Montoya, Ecónoma Provincial, a Cock Alvear Hnos y Cia Ltda.)

Es entonces cuando se presentó la invasión y la persecución contra la Acción Comunal, por parte de la Superintendencia Bancaria.

Sin embargo, aún en este momento, un documento del Banco de Colombia sintetiza la opinión común acerca de los miembros de la familia Cock:

"Los socios de Cock Alvear Hnos Ltda son personas ampliamente conocidas en nuestra ciudad, gozando de gran prestigio por su honorabilidad y corrección. (...) Se dedican a la construcción y a la urbanización, lo que los ha llevado a ser considerados unos de los mejores en su ramo"

7.3. Los servicios públicos

7.3.1. Acueducto y Alcantarillado:

Según la carta mencionada, el acueducto y el alcantarillado "se hacen con la ayuda de la Acción Comunal".

7.3.2. Energía:

Es el mismo proceso, cada vez más parecido al que impera en las invasiones:

"Acción Comunal, por cada 12 casas, instala un transformador, como ya lo hizo con los que construyeron en el barrio 20 de julio".

7.3.3. Educación:

"La comunidad destinará el lote necesario para la construcción de una escuela para los niños de ese sector."

Sobre estos elementos, se fundamenta la afirmación de que las condiciones de vida no serán "infrahumanas".

8. Aures

Aures se presenta como el último intento de desarrollar procesos de urbanización a gran escala, en el Valle de Aburrá. Se constituye en el caso más crítico, en razón de todos los conflictos que ocasiona. Esta vez, el urbanizador- comisionista localiza su proyecto por fuera del perímetro urbano con propósitos similares a los que orientaban los dos casos anteriores: eludir las consecuencias de la Ley 66.

8.1. La tierra

8.1.1. Antecedentes

El barrio Aures está constituido por 3 sectores que han seguido procesos diferentes:

- Aures 1: pertenece a una familia Restrepo y es parcelado por Juan Gregorio Arango.

Este caso, a pesar de su interés, sólo se menciona aquí.

- Aures 2: pertenece a Francisco Cadavid y a la Sociedad Administradora El Picacho.
- Aures 3: pertenece a Carlos Valenzuela.

En estos 2 últimos sectores, Augusto Cock actúa como comisionista o como "agente vendedor".

- **La historia de las tierras de Aures 2 y 3** se conoce a través de viejos litigios por **problemas de agua**. En efecto, desde el siglo pasado, se desvían aguas para lavar el oro que se obtenía en el área.

Luego, a partir de 1914, aparecen juicios de partición de aguas que se repiten y se precisan hasta la promulgación de una sentencia, en 1945, que

"ordena la construcción de un tanque y de conducciones para que la partición se de en forma justa."

Finalmente, en julio de 1966, el INDERENA evalúa que el agua de la finca de Francisco Cadavid puede abastecer 490 instalaciones de vivienda, utilizando como parámetro el consumo de los sectores populares.

– **La tenencia de la tierra** es diferente en Aures 2 y 3:

- **Aures 2:**

El 21 de diciembre de 1955, Francisco Cadavid adquiere el dominio sobre una finca (tierra, casa, agua y luz), como consta en la Escritura 5.440, por la suma total de \$85.000.00 pagando \$30.000.00 de contado y constituyendo una hipoteca por \$55.000.00 para pagar al Municipio de Medellín, en 40 meses, deudas de la vendedora.

Luego, en diciembre de 1971, Francisco Cadavid vende a Radio Cadena Nacional, RCN, el dominio sobre un lote de Aures 2 que mide 22.500 m² e incluye casa, agua y servidumbre de tránsito, por \$ 246.098.25, según consta en la Escritura 1.864.

Finalmente, en julio de 1972, Francisco Cadavid constituye una hipoteca a favor del Banco Cafetero, por \$ 350.000.00 sobre su finca en Aures, mediante Escritura 1.581.

- **Aures 3:**

En febrero de 1974, por Escritura 471, Carlos Alberto Valenzuela adquiere, además de la finca que ya poseía, el dominio sobre una tierra de 16.000 m² en El Picacho, por \$ 50.000.00.

8.1.2. Relaciones con la malla urbana

El barrio Aures está por fuera del perímetro urbano de Medellín, según consta en cartas de Planeación Municipal, enviadas a Augusto Cock, en abril de 1976.

Esta ubicación implica la necesidad de una referencia a condiciones particulares, establecidas por la Ley 66, y diferentes de las que se aplican en el perímetro

urbano. Así, por ejemplo, un predio debería tener parcelas de más de 4.000 m², lo que es muy extenso para los sectores de población que aspiraban a una vivienda en Aures.

Es así como el urbanizador establece el plano del barrio, sin tener en cuenta esta reglamentación, y mejora las vías de acceso para iniciar la venta de lotes, en 1976.

8.1.3. Parcelación y loteo.

- La parcelación obedece a planos del urbanizador pirata. Y lo mismo ocurre con la lotificación inicial, con base en lotes de aprox. 6.50 m. x 20 m. Estas dimensiones son superiores a las Normas Mínimas y además se acompañan de medidas para reservar espacios destinados a la recreación y la educación.

Pero los compradores deben adaptar los lotes en razón de sus condiciones topográficas y geológicas, aunque se detecte, luego del proceso de consolidación, una gran coincidencia entre el plano inicial y el actual.

8.2. Los urbanizadores y demás agentes

8.2.1. Aures 2.

- Los lotes han sido vendidos por la **Sociedad Administradora El Picacho**, quien cobró las cuotas iniciales y las primeras cuotas de amortización.

Esta Sociedad fué creada el 21 de julio de 1976, mediante Escritura 1.180, hasta el 30 de junio del año 2050 para

"la administración de bienes e inversiones, la planeación de negocios relacionados con inmuebles y el manejo de éstos para su adecuada rentabilidad, así como la deforestación de inmuebles rurales",

con un capital de \$ 50.000.00 del cual \$ 47.000.00 pertenecían a Francisco Cadavid y \$ 3.000.00 a otra persona.

En agosto de 1976, Francisco Cadavid vende a la Sociedad Administradora El Picacho, el terreno correspondiente a Aures 2 por el precio total de \$ 922.246.00.

- En septiembre del mismo año, se establece otro contrato de mandato entre la **Sociedad Administradora El Picacho y Augusto Cock** quien actuará como agente parcelador- vendedor de acuerdo con las siguientes cláusulas:

- Augusto Cock parcelará un terreno de aprox. 40 cuadas,
- asumirá integra y exclusivamente la responsabilidad,
- no establecerá con los pobladores ningún compromiso de dotar de acueducto, alcantarillado o energía,
- recibirá como pago 29 % de las ventas, y
- venderá la tierra a \$ 35.00 vara².
- Posteriormente el poseedor del terreno firmará las Escrituras.

Se afirma que el terreno, localizado por fuera del perímetro urbano y por lo tanto, supuestamente, desprovisto de riesgo de intervención, está libre de todo gravamen. Esta última afirmación es falsa porque sobre el terreno, pesa una hipoteca.

8.2.2. Aures 3.

- El 24 de agosto de 1976, Carlos Alberto Valenzuela confiere mandato a Augusto Cock como "agente vendedor", con las siguientes cláusulas:

" Se compromete a efectuar el trazado, localización, demarcación de calles y carreras, así como de lotes.

- La demarcación y trazado se harán de manera a utilizar la mayor parte posible de los mencionados lotes de terreno, siempre en previo y permanente acuerdo con el propietario, procurando en todo caso que los lotes de terreno y las vías que se dejen, tengan las áreas y dimensiones exigidas por el Municipio de Medellín.

- Las ventas y promesas de venta se harán a un precio no inferior a \$ 35.00 vara² y a un plazo máximo de 60 meses.
- El agente vendedor asumirá los gastos y recibirá 22 % de la recaudación total, con base en una liquidación parcial cada trimestre.
- El propietario firmará las escrituras correspondientes, y para ello, se mantendrá al día en el pago de los impuestos."

8.2.3. *La intervención.*

- **En Aures 1** urbanizado por Juan Gregorio Arango Zapata, la intervención de la Superintendencia Bancaria se produce, mediante Resolución 2355 del 25 de julio de 1977.

Los problemas se originaron, en este sector, por la ausencia de fuentes de agua: algunos pobladores se quejaron a la Superintendencia Bancaria. Además, desde el 24 de marzo, la Oficina de Registro había denunciado 11 ventas parciales, las cuales requerían permiso, independientemente de la localización con respecto al perímetro urbano.

- **En Aures 2**, el 10 de septiembre de 1976, la Superintendencia Bancaria envía un Inspector, y entonces Francisco Cadavid reconoce la existencia de una hipoteca sobre la tierra que vendió a la Sociedad Administradora El Picacho.

El 16 de septiembre, Augusto Cock le presta \$ 200.000.00 para cancelar la hipoteca, lo cual se efectuará el 20 del mismo mes.

Sin embargo, el 17 de septiembre de 1976, la Superintendencia Bancaria ordena a Augusto Cock suspender todas las ventas, hasta tanto se ajuste a los requerimientos de la Ley 66 de 1968, y mostrar, en un plazo de 5 días, los siguientes documentos: el modelo de compra-venta, la lista de negocios ya realizados, la explicación del sistema de venta y financiación, y los papeles legales.

El mismo día, Planeación Municipal comunica oficialmente las normas vigentes para urbanizaciones fuera del perímetro urbano: los lotes deben tener un área mínima de 4.000 m², con retiros de frente y lateral mínimos de 10 m, y vías de 6 m. Añota que los lotes podrían rebajarse a 1.000 m², mediante estudio para cada caso específico.

Posteriormente sigue un intercambio de cartas: entre los pobladores y la Superintendencia Bancaria, el 18 de septiembre de 1976; entre Augusto Cock y la misma entidad, los 30 de agosto y 1 de septiembre; y entre los trabajadores que marcaban los lotes y la entidad, el 8 de octubre.

Finalmente, los 14 y 19 de octubre de 1976, Augusto Cock hace entrega de los documentos solicitados y pide la reconsideración de las medidas tomadas en su contra. Este proceso se prolonga y de ello, queda constancia en abundante correspondencia adicional.

Sin embargo, el 18 de marzo de 1977, llega el Requerimiento 07 de la Superintendencia Bancaria a Augusto Cock, ordenando nuevamente la suspensión inmediata de todas las actividades.

El 24 de marzo, el urbanizador solicita la revocatoria de la medida y paga, por primera vez en su vida, \$ 750.00 a una abogada.

Pero todo se precipita: el 1 de abril de 1977, Augusto Cock da preaviso de 45 días a sus trabajadores. El 15, la Superintendencia Bancaria multa la Sociedad Administradora El Picacho con \$ 50.000.00 y ordena acatar las normas de la Ley 66. Y finalmente, el 6 de octubre de 1977, se decreta un embargo a todos los bienes de Augusto Cock en todas las Sociedades a las cuales pertenece.

8.2.4. Luego de la intervención:

Inicialmente, la Superintendencia Bancaria afirma no tener responsabilidades en Aures por la localización del barrio fuera del perímetro urbano, a pesar de la existencia de normas de planeación y de las exigencias manifestadas en la misma Ley 66. Traslada al Instituto de Crédito Territorial y a la Oficina de Urbanización Intervenido, el manejo del caso, con tal confusión que algunas familias, aprovechando la situación, invaden lotes que hoy cancelan al Instituto de Crédito Territorial.

El Instituto empieza a recibir todos los pagos y a controlar el desarrollo del asentamiento. En este sentido, suministra planos para las viviendas, aunque generalmente los pobladores no adopten el diseño propuesto y prefieran acudir a vecinos vinculados al sector de la construcción.

Queda claro que

"ni el vendedor, ni la Agencia de Urbanizaciones Intervenidas, ni el Instituto de Crédito Territorial se encargarán de la dotación de los servicios de conexión de redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, etc. En consecuencia, correrán por cuenta y riesgo del comprador. Sin embargo, la Agencia se encargará de que estas obras sean ejecutadas a largo plazo por las Empresas Públicas."

El Instituto se compromete además a entregar escrituras de los lotes cuando se amplie el perímetro urbano y cuando Planeación Municipal apruebe el plano. (en: Carta del Director a un poblador, el 14 de febrero de 1979.)

8.2.5. Organizaciones de la Comunidad:

La idea de crear la Cooperativa Tomás Moro nace de una experiencia de Juan de Dios Cock como gerente de la Cooperativa de Habitaciones y responde a una intención de fortalecer la comunidad de pobladores y eventualmente encontrar, en el régimen cooperativo, formas de superar el peligro de la intervención.

Esta cooperativa logra reunir aprox. 500 socios, realizar un estudio socio-económico de la población, por parte del Doctor Francisco Luis Jiménez, efectuar reuniones sobre los principios cooperativos, hacer el cursillo exigido por la Ley y conformar una Junta Provisional bajo la presidencia de un trabajador de Empresas Públicas y con la Revisoría Fiscal de Augusto Cock. Además edita el periódico "Enfoque". Y busca solucionar algunos problemas graves del barrio, como el de las aguas, así como consta en diferentes documentos.

Sin embargo, ante el peligro de la intervención de la Superintendencia Bancaria, Augusto Cock promueve la disolución de la Cooperativa y la devolución del dinero a cada socio, con el fin de evitar confusiones en razón de su papel, y dificultades por los malos antecedentes de otras organizaciones similares donde se perdieron dineros.

Posteriormente, y ya sin vínculos con el urbanizador, se crea la Acción Comunal, cuyo papel se define frente a reivindicaciones para la obtención de servicios públicos.

La comunidad ha luchado por diferentes medios y ha abandonado muchas de sus expectativas y reivindicaciones, a pesar de la urgencia de mejorar las condiciones de comunicación por medio de un transporte público eficiente, de crear

condiciones de salubridad con la construcción de un alcantarillado, de fomentar actividades productivas en el barrio para afrontar colectivamente el problema de los ingresos y sobre todo de fortalecer la misma organización popular...

8.3. Los servicios públicos

Inicialmente los lotes son vendidos sin ningún tipo de servicios públicos y los principales problemas se originan precisamente en esta situación. Las condiciones precarias han frenado la consolidación del asentamiento, pero han motivado algunas acciones comunitarias.

8.3.1. Energía:

El urbanizador menciona la existencia de fuentes de energía próximas. Sin embargo, cada familia debe extender redes de contrabando a partir de los barrios vecinos, a una distancia considerable (20 minutos a pie), con costos y riesgos considerables.

Desde 1981, las Empresas Públicas de Medellín suministran energía, a una tarifa establecida con base en el avalúo catastral. Además, gracias a presiones políticas, hay alumbrado público y contador en cada vivienda.

8.3.2. Acueducto:

El urbanizador ofreció agua de una quebrada, con base en los documentos del INDERENA, citados en el numeral 8.1.1. Sin embargo, la dotación del servicio de acueducto crea el máximo conflicto que enfrenta la comunidad. La Acción Comunal ha extendido una red en parte del barrio, y cada familia debe resolver más individual que colectivamente su problema de agua: debe cargar y almacenar el líquido, a veces desde lejos, o a un precio muy alto, y siempre con filas y turnos.

En Aures 3, además de esta red, hay un sobrante de un tanque y de las aguas que llegan al Seminario, pero son aguas contaminadas.

8.3.3. Alcantarillado:

Cada familia, al construir su vivienda, preve la descarga de las aguas negras hacia la calle, el rastrojo o zanjas abiertas en los solares. La construcción de los diferentes proyectos de red de alcantarillado no ha concluido aún.

Las aguas de lluvia ocasionan otros problemas: cada familia, en la medida en que está en peligro de inundaciones, establece algunas defensas contra las aguas que bajan del Picacho, y drena todas las aguas hacia la calle, lo que contribuye a su deterioro.

8.3.4. Vías y transporte:

El urbanizador diseñó las vías al definir los planos de la urbanización, y aprovechó la existencia de una carretera de acceso que se mejoró con los dineros de la recaudación.

El Municipio de Medellín ha prestado maquinaria para abrir las vías y el Instituto de Crédito Territorial comunica que

"cualquier gasto que ocasionen los trabajos los hará la Oficina (Agencia Especial para las Urbanizaciones Intervenidas) sin que sea necesario recurrir a colectas". (en: Carta del Director del ICT a los vecinos de Aures 1, 2 y 3 y Eduardo Santos, el 14 de junio de 1978).

La Acción Comunal de Villa Claret, por su parte, abrió unas vías de las cuales la Comunidad de Aures hace un escaso mantenimiento en épocas de lluvias. Cada familia sólo construye y mantiene el andén frente a su casa.

Las empresas de transporte público colectivo prestan servicio a los barrios Miramar y Kennedy situados a unos 20 minutos a pie, y a Aures 1, pero a ciertas horas del día. Vale la pena insistir en el hecho de que las malas condiciones de las calles encarecen considerablemente el costo de transporte de pasajeros, mercancías y materiales de construcción.

8.3.5. Recolección de basuras:

Cada familia elimina sus basuras al no existir el servicio, y recupera gran parte de los desechos. Así los sobrados de la cocina alimentan cerdos y gallinas.

8.3.6. Educación y otros servicios comunitarios:

Una Escuela de Fe y Alegría, creada en 1980, tiene unos 700 alumnos y realiza alguna animación en el sector. Además, maneja una guardería para 120 niños. Y Ciudad Don Bosco contribuye a la capacitación de jóvenes de Aures.

Los servicios religiosos se prestan en el Seminario de los Padres Claretianos.

8.3.7. Condiciones generales:

Las condiciones de insalubridad, los bajos niveles de ingresos, la precariedad de las viviendas, la ausencia de equipamientos sociales y culturales son factores propicios a los problemas físicos y mentales... La población vive por debajo de los niveles de subsistencia...

El patrimonio individual que sólo tiene valor de uso, se consolida lentamente y con riesgos... mientras que el patrimonio comunitario es casi inexistente y se reduce a una escuela...

Conclusiones

- Con este análisis, se han acumulado elementos para conocer el proceso de la urbanización "pirata" en Medellín y su evolución en el tiempo y en el espacio.

Si con un mismo promotor, en una sola ciudad, durante escasos 60 años y con métodos de producción iguales, la urbanización pirata ha presentado tantos matices y características, debemos convencernos de que es un fenómeno social, cultural, político y económico, complejo y sensible a las relaciones en las cuales se inscribe, a la coyuntura local y nacional, y al mismo proceso que genera.

- Podemos ahora estudiar con más profundidad y sin prejuicios, algunos aspectos específicos de este fenómeno.

En este sentido, son particularmente importantes, los aspectos económicos y financieros que han acompañado la circulación del lote pirata en el mercado (cap.3), el proceso de mejoramiento que se genera a partir de esta forma de acceso a la tierra (cap. 4), y el papel asumido por los diferentes agentes comprometidos en los procesos descritos (en ambos capítulos y en las conclusiones del presente trabajo).

Finalmente, se ha definido el marco en el cual se inscriben los estudios de caso incluidos en los capítulos 3 y 4, los cuales aportan elementos precisos y de detalle a los análisis presentados en estos capítulos.

3. mecanismos económicos y financieros

CAPITULO 3

Los mecanismos económicos y financieros

Introducción

En este capítulo, y sobre la base de los datos presentados en los 2 anteriores, se pretende evaluar:

1. si, en Medellín, se confirman las conclusiones de los estudios realizados en Bogotá, tendientes a demostrar las ganancias exorbitantes de los urbanizadores piratas;
2. si realmente, como se ha afirmado, todos los costos de urbanización se trasladan al Municipio o a las Empresas Públicas; y
3. si el mercado pirata, a pesar de sus defectos, ofrece una alternativa a los sectores populares que el mercado legal no puede ofrecer... En este sentido, nos preguntamos si existen respuestas más realistas a la problemática económico-financiera de estos sectores.

1. Alternativas para los sectores populares

Generalmente, la problemática económico-financiera de la tierra para la vivienda popular se aborda desde el punto de vista del urbanizador-promotor. Sin embargo, consideramos importante introducir algunos elementos de reflexión que ilustran la posición del usuario- comprador con la convicción de que, en el campo de la financiación, no hay alternativas vigentes que consulten con la realidad de los sectores populares.

En efecto, la práctica cotidiana muestra que la población de escasos recursos requiere acceder a sistemas de crédito individual o colectivo para cubrir una amplia gama de demanda, y obtener garantías de flexibilidad para la cancelación de las deudas contraídas.

1.1. Tierra y vivienda como patrimonio

La tierra y la vivienda constituyen el máximo y frecuentemente el único patrimonio de los sectores populares urbanos: esta adquisición-ahorro debe poder valorizarse y mejorarse con el tiempo. Por esta razón, el comprador busca un lote y luego una vivienda que tengan esta potencialidad.

Sin embargo, sus investigaciones en el mercado le revelan pronto que no puede acceder ni a una vivienda usada y pagada de contado, ni a una vivienda producida en forma industrial y masiva por el sector privado, ni siquiera a la mayor parte de las escasas viviendas producidas por el Estado, si tiene ingresos inferiores a 3 o 4 salarios mínimos, si no tiene un empleo estable y antiguo, si no pertenece al sector formal de la economía, si no posee bienes raíces como respaldo y garantía de la deuda, si, en una palabra, no es sujeto de crédito...

Y además, descubre que los bienes que se ofrecen, no le permiten mejorar lentamente su patrimonio, ampliándolo o dividiéndolo, e inclusive arriesgan empeorar sus condiciones de vida porque la localización puede ocasionar costos de permanencia muy altos...

1.2. La tierra como elemento segurizante

La urbanización pirata ofrece a quienes están en las condiciones descritas, una relativa seguridad por los mecanismos de producción del espacio y de circulación en el mercado que la caracterizan, y adquiere grandes ventajas comparativas en relación con la invasión.

La inversión de recursos en el lote y luego en la construcción se sustenta en este sentimiento de seguridad, expresado en palabras como: "no nos van a sacar de aquí", aunque éstas sólo puedan pronunciarse varios años después de adquirir el lote, luego de enfrentamientos frecuentes, de un hacinamiento prolongado, o de una convivencia con riesgos de todo tipo...

Entonces, el proceso de construcción, asumido por los usuarios se consolida y beneficia al propietario, siempre y cuando existan posibilidades de asesoría técnica y de acceso a materiales de construcción en condiciones favorables.

1.3. Tierra y vivienda como objetos de inversiones

El poblador de un barrio popular logra adquirir la tierra, mejorar las condiciones de su lote y construir su vivienda, cualquiera que haya sido la forma de acceso a estos bienes, y participar de la consolidación de su barrio, pero paga un precio económico y social muy alto y debe acudir a mecanismos informales de financiación.

Ningún sistema de crédito asume la informalidad aunque ésta pueda invertir y que frecuentemente invierta más de lo necesario, pero a un ritmo propio, en función de rifas, de trabajos temporales, de préstamos a la natillera, o de disponibilidad de algunos materiales...

Así Augusto Cock quien, con las diferentes sociedades mencionadas en el Capítulo 2, vendió más de 15.000 lotes en Medellín, afirma haber percibido el valor total de estos lotes y haber realizado un sólo lanzamiento a solicitud de la esposa de un comprador bebedor... No había ni codeudor, ni garantía, ni certificados. El sistema era flexible y respondía a las condiciones de la informalidad.

1.4. Tierra y vivienda como generadores de ingresos

Pero hay otro aspecto importante y poco considerado: la tierra y la vivienda misma permiten la generación de ingresos para quienes las ocupan o se constituyen en una base de la economía familiar.

Así, en la urbanización pirata, la tierra puede subdividirse o alquilarse total o parcialmente y así suministrar recursos a su propietario para un desarrollo futuro.

De la misma manera, y en una concepción de hábitat integral, la vivienda es el centro de actividades variadas que trascienden las actividades básicamente fisiológicas, identificadas por los funcionalistas.

La vivienda se paga o se ayuda a pagar de la misma manera como el mejoramiento barrial se paga o ayuda a pagar, mediante la introducción de actividades adicionales: puede ser indispensable alquilar un cuarto, abrir una tienda, realizar actividades productivas, como las que son comunes en los barrios: "se enrosca tubería", "se forra botones", "se repara electrodomésticos", "se decora bizcochos", "se vende sufragios"... Detrás de este "se" tan indefinido y anónimo que antecede el verbo en los afiches de las ventanas de los barrios populares, hay una persona

que contribuye a sobre-vivir en la ciudad y a apropiarse de un techo como de un sueño que mañana será mucho más lindo.

Estas actividades formuladas en términos neutrales, con "se"... y un verbo, hacen parte del mundo de la informalidad y de una concepción de la vivienda que difícilmente entienden los planificadores... Si es necesario vivir en condiciones de estrechez durante un tiempo, es con el fin de mejorar las condiciones para el futuro y ésto hace parte de aquello que llamamos **vivir una potencialidad**.

2. Mecanismos del sector informal

Los mecanismos financieros del sector informal, propuestos por el urbanizador pirata e inscritos en un mercado regido por las leyes de oferta y demanda, constituyen una respuesta a la alta demanda de tierra, sin tener que asumir, al inicio del proceso, el pago de los costos de urbanización y las grandes inversiones requeridas por el urbanismo formal.

Por otro lado, la flexibilidad de un sistema de financiación no convencional se adapta a las condiciones de los sectores populares, como lo vemos a continuación.

2.1. Requisitos para acceder al crédito

El urbanizador pirata, personalmente, conversa con cada comprador potencial, sin considerar necesaria la amplia documentación que exigen las entidades del Estado:

- No solicita ni cartas del empleador, ni certificación del sueldo devengado por el jefe de hogar y/o por los demás integrantes de la familia.
- No investiga la situación de tenencia de tierra o vivienda en Medellín u otros lugares, por parte del candidato comprador. Esta característica llama la atención y, en los casos estudiados, se observa que muy pocos compran más de un lote y si lo hacen, es para sus familiares. Este hecho muestra que la tierra y la vivienda que se construirá, tienen un valor de uso para sus propietarios y no están, en principio, destinadas a entrar en el mercado, aunque su valor de cambio sea innegable.

- No estudia la trayectoria urbana del comprador: el tiempo de permanencia en Medellín, la localización en la ciudad y el tipo de vivienda ocupada sólo son temas abordados informalmente durante la conversación.

Este mecanismo, establecido sobre la base de la confianza, es ágil y no implica ningún costo adicional en trámites, timbres, fotocopias, certificados... Además es accesible a quienes están vinculados al sector informal de la economía.

2.2. Condiciones financieras

Al término de la conversación inicial, cuando cada uno se convence de la buena fé del otro, el urbanizador expone las condiciones financieras del préstamo: éstas son fáciles de entender, en todos sus aspectos, aún para pobladores de escasa preparación.

- La deuda se fija en el momento de la firma de la promesa de compra-venta, sin ningún tipo de modificación a través del tiempo.
- El interés se pacta en el mismo momento y no fluctúa con las tasas de inflación o con los cambios en el interés bancario.
- Las cuotas son fijas durante el tiempo cubierto por la promesa de compra-venta.
- La duración del préstamo varía entre 60, 80 y 100 meses.
- Las cuotas iniciales son objeto de negociación y dependen de la capacidad de los compradores: varían, en la mayoría de los casos, entre ninguna cuota inicial y 10 % del préstamo.
- Modificaciones pueden introducirse, tanto en las formas de pago, como en la duración del préstamo, bajo las siguientes condiciones:
 - En caso de demora en el pago de las cuotas, el promitente-comprador asumirá un recargo de 2 % por cada peso y cada mes o fracción de mes, sobre las cuotas que no hubiera abonado el día señalado y por el tiempo del retraso.

- En caso de que el promitente- comprador abonará una o más cuotas o cancelará el total de la deuda, tendrá derecho a un descuento de 26 % (o en algunos casos, 32 %) anual, con base en una liquidación que se efectuará luego de los abonos a la deuda.

Estas 2 condiciones introducen gran flexibilidad en el sistema, al ofrecer la posibilidad de pagar cuotas en cualquier momento y por cualquier monto. Esta flexibilidad se convierte en un gran atractivo para los compradores que pertenecen, en alto número, a grupos vinculados al sector informal de la economía y perciben ingresos fluctuantes.

2.3. Metodología de la familia Cock

2.3.1. Las cuotas fijas

- Según Augusto Cock, y así como consta en los libros disponibles, la metodología empleada para establecer las cuotas fijas es simple: la tasa de interés es de 0.5 % por mes, sin variación durante todo el tiempo acordado para el pago de la deuda.

Así, para el cálculo de los intereses, la ecuación aplicada es la siguiente, en el caso de

- un lote de \$ 3.000.00,
- sin cuota inicial y
- con plazo de 60 meses:

$$3.000.00 \times 60 \times 0.005 = \$ 900.00$$

La deuda total del comprador del lote es entonces de:

$$\$ 3.000.00 + \$ 900.00 = \$ 3.900.00$$

La cuota mensual, en 60 meses, es de:

$$\$ 3.900.00 : 60 = \$ 65.00$$

El monto total de la deuda es conocido por el comprador y aceptado por ambas partes.

- Sobre esta base, la administración de la deuda es simple: cada cuota pagada se descuenta del total de la deuda, sin cálculos complicados que contemplen, en la cuota fija, 2 componentes: el porcentaje que se destina al pago de los intereses y el que contribuye a la amortización de la deuda.

Sin embargo, desde el punto de vista financiero, las condiciones planteadas por el urbanizador pirata en relación con la tasa de interés de 0.5 % sobre la deuda y con las cuotas fijas, presentan dificultades.

En efecto, el método de cálculo de las cuotas fijas, según Augusto Cock, asume que el comprador tiene, durante 60 meses, una deuda constante, y eso no puede ser cierto, en el caso analizado. Cada mes, los pagos de las cuotas fijas se destinan a los intereses sobre la deuda anterior y la amortización de la deuda. En consecuencia, la deuda disminuye a medida que se va pagando el préstamo.

Así, utilizando las informaciones de Augusto Cock y verificándolas en los archivos, para el ejemplo escogido, la tasa de interés del urbanizador no es de 0.5 %, sino de 0.75 % por mes.

2.3.2. Las multas

Si ahora analizamos el caso de las multas, podemos observar que Cock aplica un 2 % sobre cada peso por mes de atraso. No contempla intereses sobre las multas y aplica las siguientes fórmulas:

- 60 meses sin pagar: equivalen a 1.830 meses de atraso
 $(1 + 2 + 3 + \dots + 60 = 1.830)$ y por lo tanto implican el pago de una multa de: $1.830 \times 65 \times 0.02 = \$ 2.379.00$

Si el comprador paga esta multa con la deuda inicial, el último día previsto por el préstamo, es decir a los 60 meses, el urbanizador habrá obtenido una tasa de interés de 15.92 % anuales sobre \$ 3.000.00.

- 40 meses sin pagar: equivalen a 1.176 meses de atraso e implican el pago de una multa de:
 $1.176 \times 65 \times 0.02 = \$ 1.528.00.$

Si el comprador, como en el caso anterior, paga esta multa con la deuda inicial, al finalizar el contrato de 40 meses, Cock obtiene una tasa de interés de retorno de 14.14 % anuales sobre los \$ 3.000.00.

- En caso de atrasos de 36 y 24 meses, el pago de la multa y la deuda implica una tasa de interés de 12.35 % y 10.97 % anuales, respectivamente.

2.3.3. Los descuentos

En relación con los descuentos, Cock aplica 28 % en promedio (entre 26 y 32 %) sobre las cuotas fijas. En efecto, aunque el contrato especifique un descuento de 26 % en la liquidación, luego de abonar todas las cuotas, Cock aplica simplemente un 28 % para el total de las cuotas fijas anticipadas por el comprador.

Así podemos citar algunos ejemplos:

- En caso de que el comprador, después de pagar durante un año, las cuotas fijas de \$ 65.00 mensuales, decida cancelar el resto de la deuda en un sólo contado, se aplica la siguiente fórmula:

$$48 \times 65 \times (1 - 0.28) = \$ 2.246.40$$

Con esta liquidación, el urbanizador obtiene una tasa de interés de sólo 0.5 % anuales.

- Si el comprador decide cancelar la deuda, luego de un pago normal de 24 cuotas fijas (2 años) de \$ 65.00, Cock obtiene una tasa de interés de 3.52 % por año.
- Si consideramos situaciones similares a los 3 o 4 años de pago normal, el urbanizador obtiene tasas de interés de 5.65 % y 7.55 % respectivamente.

2.3.4. Evaluación del procedimiento

Con estos elementos de análisis financieros, podemos aclarar que el manejo del urbanizador pirata Cock, en Medellín, tiene las siguientes características:

- No exige trámites largos y costosos.
- Es accesible a los pobladores de escasos recursos.
- Alcanza una gran flexibilidad, en función de las condiciones de los compradores y de sus iniciativas.

- La aritmética financiera y la administración de los préstamos son simples y claras en sus consecuencias para el comprador, especialmente en caso de cambiar el ritmo del pago, sea por adelanto, sea por demora con respecto a lo acordado en la promesa de compra-venta.

3. Análisis en los barrios Castilla y Castilla "Continuación" **Estudio de casos¹**

3.1. El objetivo

El objetivo principal es analizar dos aspectos importantes de la problemática, respondiendo a dos preguntas:

- Utilizó el urbanizador pirata su posición como monopolista en el mercado, para exigir tasas de interés relativamente altas, ofreciendo préstamos a familias de los sectores de más bajos ingresos?
- De qué manera los compradores pagaron sus cuotas en un sistema tan flexible como el sistema financiero del urbanizador pirata?

3.2. La metodología

Para alcanzar este objetivo, se desarrolla un estudio de caso que se refiere a las siguientes manzanas, escogidas entre las seleccionadas para un análisis del proceso de mejoramiento presentado en el Capítulo 4, correspondientes a épocas diferentes y delimitadas así:

- entre calles 96 y 97 y carreras 72 A y 72 B,
- entre las mismas calles y las carreras 75 y 76.

Con base en los datos de la contabilidad de la familia Cock, se elaboraron tablas que sintetizan la información disponible acerca del ritmo de pago de los compra-

¹ Para el desarrollo de este punto, se contó con la valiosa colaboración del economista Arnold Noordhuyn quien, en representación del Institute for Housing Studies, IHS, de Rotterdam, Países Bajos, actuó como Codirector del Programa de Estudios de Vivienda en América Latina, PEVAL, adscrito a la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, Seccional Medellín. Su contribución en el análisis que se presenta a continuación, es definitiva.

dores en las manzanas mencionadas: los pagos anuales se expresan en porcentaje del pago total exigido por el contrato, o sea de la suma de las cuotas fijas.

3.3. Los resultados del análisis

3.3.1. Cancelación de las cuotas

Se observa que no existe un ritmo general, y ni siquiera una clara tendencia dominante en los aspectos considerados:

- En la mayoría de los casos, los compradores no cancelan cumplidamente las cuotas correspondientes a los primeros años, lo que, relacionado con la información obtenida en el análisis del desarrollo del barrio y presentada en el Capítulo 4, puede comprenderse fácilmente: las familias destinan sus escasos recursos al inicio del proceso de construcción en los lotes adquiridos, con el fin de eliminar el pago de alquiler y poder ocupar su nueva vivienda, aún en condiciones precarias.
- De la misma manera, la gran mayoría de los compradores no logra cancelar la deuda en los plazos inicialmente acordados. Sin embargo, la ampliación de la duración del contrato no es superior a un promedio de 18 meses.
- De acuerdo con los datos suministrados por el urbanizador, todos los compradores de lotes han terminado de pagar, así como lo estipulaban los contratos establecidos.

3.3.2. Interés percibido por el urbanizador

Los cálculos de la tasa de interés obtenida por el urbanizador, el IRR (Internal Rate of Return) ex post, en la mayoría de los casos, es inferior al IRR ex ante. Esto implica que la aplicación de multas no fué rígida por parte del urbanizador y se explica por el tipo de relaciones que se estableció entre compradores y vendedor y que se analiza en el Capítulo 4.

3.3.3. *Papel del urbanizador*

El estudio del papel monopolista del urbanizador en el mercado financiero arroja los siguientes datos:

- En primer lugar, de acuerdo con su metodología, Cock exigió a los compradores una tasa de interés de 0.5 % mensuales sobre la deuda, o de 6.17 % anuales. Y los contratos se hicieron en años durante los cuales la tasa de inflación fue de:
 - . 5.5 % en 1961- 1962,
 - . 7.5 % en 1967- 1968.

Estos datos, presentados en los cuadros adjuntos al final del capítulo, indican que el 6.17 % de interés cobrado por el urbanizador pirata no es el reflejo de la utilización de un poder monopolista.

- En segundo lugar, los intereses reales ex ante muestran un sobrevalor de respectivamente 4 % y 2 % en los períodos de venta de las 2 manzanas. Sin embargo, estos sobrevalores son menores que los exigidos por instituciones financieras oficiales para cubrir sus gastos de administración y financiar los riesgos de no cumplimiento por parte de los compradores.
- En tercer lugar, las tablas muestran las tasas de interés ex ante y ex post y las tasas de inflación: su relación y comparación indican, para el urbanizador pirata, una pérdida de su capital durante el período de financiación de los lotes de 8 % y 12 % respectivamente. Pero, en estas cifras, no están incluidos los gastos de operación y administración del urbanizador pirata.

Dados los términos de los contratos, Cock no podía cambiar las tasas de interés pactadas. Sin embargo, hubiera podido aumentar de alguna manera su tasa de retorno mediante la aplicación de las multas. El análisis de las fichas correspondientes a las manzanas estudiadas permite evaluar el cumplimiento del contrato y el manejo de las multas. Y la observación de las relaciones entre el urbanizador y los compradores en las oficinas confirma una gran flexibilidad, quizás teñida de paternalismo, pero llena de comprensión.

Conclusiones del capítulo

Podemos formular las siguientes conclusiones:

- La casi totalidad de los compradores utilizó la posibilidad de cambiar la forma de pago estipulada en el contrato inicial, acortando o prolongando el tiempo previsto, acumulando cuotas y cancelándolas de acuerdo con los ingresos familiares o las circunstancias por las cuales atraviesan los compradores en su vida privada, en la construcción de su vivienda o en el pago de nuevos servicios públicos.
- La gran mayoría de las familias que acudieron al urbanizador pirata terminan de pagar a satisfacción de ambas partes:
 - los compradores porque hicieron un buen negocio y encontraron comprensión en caso de dificultades;
 - el otro porque, como lo expresa, "tenía razón de creer en la gente necesitada".
- El urbanizador no ha obtenido ganancias a través del financiamiento de los lotes, en razón de su manejo del contrato. Podemos inclusive afirmar que su capital disminuyó considerablemente durante el proceso de venta, sobre todo en las últimas urbanizaciones desarrolladas, y que, por lo tanto, perdió toda capacidad financiera para extender sus actividades urbanizadoras o mantenerlas.

En efecto, actualmente, el urbanizador necesitaría capitales considerablemente más altos para actuar en el mercado de lotes destinados a la construcción de vivienda para población de bajos ingresos, por 2 razones principales:

1. El ritmo de cambio en los precios de la tierra urbana, en los últimos 20 años, se ha acelerado como lo indican las tasas de inflación presentadas en las tablas.
2. Las exigencias estipuladas para urbanizar lotes, de acuerdo con las normas oficiales, requieren grandes capitales, aún en el mercado de tierra para vivienda popular.

Los datos planteados y sustentados aquí son claros: el urbanizador Cock, el más importante de Medellín, quien ha vendido aprox. 15.000 lotes, no utilizó su posición

en el mercado como monopolista y, a través de su manejo personalista, "especial" y probablemente paternalista, disminuyó su poder financiero.

Estas afirmaciones nos permiten ir más allá y anunciar que estos mecanismos financieros conducen al urbanizador más importante de Medellín a abandonar sus actividades, a corto plazo. Estamos escribiendo páginas de una "historia".

Las instituciones oficiales y privadas que, hoy, asumen un papel similar al de los urbanizadores piratas con el ofrecimiento de lotes sin servicios o deficientemente servidos, o que ofrecen vivienda popular, deben aprender del comportamiento del mercado pirata.

- Los contratos deben ser simples y comprensibles para los compradores y además ser muy flexibles. Han demostrado su adecuación para financiar lotes sin servicios y permiten reafirmar que los riesgos de invertir recursos financieros en vivienda para población de bajos recursos y aún perteneciente al sector informal, son menores.
- El sistema sólo requiere adaptación a las condiciones actuales de inflación, desempleo, pérdida del poder adquisitivo del salario... pero con la posibilidad de introducir manejos colectivos inconcebibles en épocas anteriores.
- Estos datos, sumados a los del capítulo anterior y del siguiente, permiten mostrar que existe una capacidad de pago y que finalmente la casi totalidad del costo de dotación y suministro de servicios públicos es asumida por las comunidades asentadas en las urbanizaciones piratas.

Alan Gilbert sintetiza las ideas expresadas en los siguientes términos:

"Generalmente el mercado pirata ofrece un bien de relativamente baja calidad en forma exitosa y competitiva: para este bien, hay alta demanda a precio bajo y no existe otra alternativa satisfactoria."

DATOS PRESTAMOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Lote 1: 1960 3000 val. c.i. 0.80 x 52.50	94%	17%	0%	57%									IRR ex ante 9.61% 61
Lote 1: 4000 val compra nuevamente c.i. igual a abonos			123%	0%	141%	6%	0%	0%	513%				IRR ex post 11.10% 61
Lote 2: 1961 3000 val. 80 x 52.50 IRR: 9.6%	67%	0%	0%	0%	182%								IRR ex ante 9.64% 61
Lote 2: 4000 val. compra nuevamente c.i. los abonos 80 x 51.90 IRR: 9.6%						32%	0%	540%				1.5 años más	IRR ex post 8.64% 61
Lote 3: 3000 val. cf: 100 x 45 IRR 9.64%	23%	134%	89%	107%	70%	125%	25%	73%	162%			--	IRR ex post 7.7% 61
Lote 4: 3000 val. c.i. 100 50.75 x 80 IRR: 9.61%	75%	100%	85%	102%	41%	137%	167%					--	IRR ex post 8.96% 61
Lote 5: 3000 val. c.i. 0.80 x 52.50 IRR: ex ante 9.61%	50%	24%	159%	0%	16%	41%	198%					--	IRR ex post 7.03% 61
Lote 6: 3000 val. c.i. 300 80 x 47.75 IRR: 9.95%	100%	105%	113%	78%	93%	47%	111%	51%				1 año más	IRR ex post 8.25% 61
Lote 7: 3000 val. c.i. 100 100 x 43.50 IRR: 9.63%	137%	0%	159%	48%	96%	0%	105%	85%	0%	77%	0%	153%	25% 4 5 años t 5 pago en trabajo en el barrio IRR 8.58%
Lote 8: 3000 val. c.i. 0.80 x 52.50 IRR: 9.6%	100%	58%	92%	150%	84%	55%	203%						IRR 9.14% 61
Lote 9: 3000 val 80 x 52.50 IRR: 9.61	83%	0%	540%									3 años	IRR ex post 7.47% 61

DATOS PRETAMOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Lote 10: 3.000 val c.i.: 100 80 x 50.75 IRR: 9.61%	105%	91%	119%	42%	67%	119%	120%	57%						IRR 8.71% 61
Lote 11: 3000 val c.i.: 100 80 x 50.75 IRR: 9.62%	100%	100%	108%	101%	97%	100%	100%							IRR 9.62% 61
Lote 12: 3000 val 80 x 52.50 IRR: 9.62%	100%	60%	146%	122%	98%	127%	31%							IRR 8.50% 61
Lote 13: 3000 val. 80 x 52.50 IRR: 9.62%	73%	33%	0%	193%	131%	175%	52%							IRR 6.44% 61
Lote 14: 3000 val. c.i.: 200 100 x 42 IRR: 9.64%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%					IRR 9.64% 61
Lote 15: 3000 val. c.i.: 250 80 x 48.15 IRR: 9.64%	100%	277%	273%											IRR 10.93% 61
Lote 16: 3000 val. c.i.: 0 100 x 45 IRR: 9.64%	71%	126%	107%	102%	350%									IRR 9.43% 61
Lote 17: 3000 val. c.i.: 200 100 x 42 IRR: 9.63%	100%	114%	108%	100%	100%	101%	111%	100%	69%					IRR 9.50% 61
Lote 18: 3000 val. c.i.: 100 50.75 x 80 IRR: 9.64%	100%	33%	166%	84%	83%	24%	164%	59%	0%	0%	22%			IRR 8.05% 61

DATOS PRESTAMOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Lote 19: 3000 val c.i. 100 50.75 x 80 IRR: 9.64%	100%	120%	111%	106%	90%	90%	93%						IRR 8.93%
Lote 20: 3000 val. c.i. 100 80 X 50.75 IRR: 9.64%	100%	233%	208%	45%			143%	190%					IRR 7.81%
Lote 21: 3000 val c.i. 0 52.50 x 80 IRR: 9.64%	75%	53%	0%	167%	111%	0%	102%	202%					IRR 8.40%
Lote 22: 4000 val. c.i. 200 100 x 57 IRR: 9.63%	100%	41%	158%	100%	92%	83%							IRR 8.47%

Manzana 96 - 72A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Años	Desde
Lote 1: 5500 val cf anual 1287 5 años - IRR 9.43%	55%	31%	19%	82%	124%	231%	--	--	--	--	--	--	--	1 año más -IRR ex post 7.7% anual	68
Lote 2: 4000 val cf anual 936 5 años - IRR 9.43%	126%	100%	103%	100%	58%	--								-IRR ex post 9.25% anual	68
Lote 3: 4000 val cf anual 936 5 años - IRR 9.43%	21%	107%	139%	107%	0%	145%								1 año más -IRR ex post 8.29% anual	68
Lote 4: 4000 val. cf anual 936 5 años - IRR 9.43%	115%	121%	120%	121%	--	--								1 año más -IRR ex post 8.87% anual	68
Lote 5: 4000 val. cf anual 936 5 años - IRR 9.43%	359%	141%	--	--	--	--								3 años menos -IRR ex post 21.22% anual	68
Lote 6: 4000 val. cf anual 936 5 años - IRR 9.43%	0%	0%	0%	13%	21%	0%	96%	6%	0%	814%	--	--	--	5 años más -IRR ex post 9.71% anual	68

Manzana 96 - 72A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Lote 8: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	0%	40%	11%	0%	0%	703%	--	--	--	--	--	--	--	1 año más -IRR ex post 12.36% anual por efecto de la multa 68
Lote 9: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	22%	0%	0%	53%	0%	0%	0%	0%	944%					4 años más -IRR ex post 12.19% anual por efecto de la multa 68
Lote 10: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	68%	73%	48%	112%	47%	172%	--	--	--					1 año más -IRR ex post 8.76% anual 68
Lote 11: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	0%	0%	224%	0%	217%	87%	--	--	--					1 año más -IRR ex post 7.54% anual 68
Lote 12: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	96%	83%	84%	64%	43%	69%	89%							2 años más -IRR ex post 8.87% anual 68
Lote 13: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	50%	64%	162%	126%	96%	--	--	--	--					-IRR ex post 7.99% anual 68
Lote 14: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	45%	8%	238%	49%	61%	30%	0%	32%	0%	11%	32%	75%	50%	8 años más -IRR ex post 9.76% anual 68
Lote 15: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	11%	11%	11%	150%	0%	105%	0%	0%	0%	160%	0%	462%		7 años más -IRR ex post 10.28% anual 68
Lote 16: 5000 val. cf. anual 1170 5 años - IRR 9.43%	29%	0%	154%	0%	0%	404%								1 año más -IRR ex post 8.93% anual 68
Lote 17: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	448%	--	--	--	--	--	--	--	--					4 años menos -IRR ex post 4.86% anual 68
Lote 18: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	0%	0%	213%	32%	0%	53%	150%	133%						3 años más -IRR ex post 5.87% anual 68

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Manzana 96 - 72A														
Lote 19: 4000 val cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	53%	157%	85%	107%	0%	105%								1 año más -IRR ex post 8.86% anual 68
Lote 20: 4000 val cf. anual 990 5 años - IRR 11.69%	61%	98%	111%	121%	89%	--								-IRR ex post 9.14% anual 68
Lote 22: 4000 val cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	62%	138%	100%	0%	204%	--								-IRR ex post 8.61% anual 68
Lote 23: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	49%	58%	67%	100%	58%	167%								1 año más -IRR ex post 6.54% anual 68
Lote 24: 6000 val. cf. anual 1482 5 años - IRR 9.43%	0%	0%	0%	415%	0%	0%	0%	0%	152%					4 años más -IRR ex post 5.80% anual 68
Lote 25: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	91%	100%	83%	32%	161%	31%								1 año más -IRR ex post 8.21% anual 68
Lote 27: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	25%	49%	122%	96%	199%	--								-IRR ex post 6.60% anual 68
Lote 28: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	107%	177%	160%	55%	--	--								1 año más -IRR ex post 11.62% anual 68
Lote 32: 5500 val. cf. anual 1287 5 años - IRR 9.43%	13%	0%	32%	303%	0%	173%								-IRR ex post 6.87% anual 68
Lote 26: 4000 val. cf. anual 936 5 años - IRR 9.43%	89%	128%	53%	75%	53%	156%								Menor que 1 año más -IRR ex post 10.85% anual 68
Lote 29: 4000 val. cf. anual 858 5 años - IRR 9.43%	80%	151%	111%	117%	--									1 año más -IRR ex post 6.70% anual 68
														Promedio 8.38% IRR ex post.

Castilla Manzana 96 - 76 Lote	Tasa de interés "EX-ANTE"	Tasa de interés "EX-POST"	Años de la financiación	Promedio tasa de inflación durante este período inf-DANE	Cambio del valor capital inicial durante la duración del préstamo
1	9.61 %	11.00 %	1961 - 1970	11.1 %	-0.45 %
2	9.64 %	8.02 %	1961 - 1969	11.7 %	-13.65 %
3	9.64 %	7.70 %	1961 - 1970	11.1 %	-13.78 %
4	9.61 %	8.96 %	1961 - 1968	12.3 %	-11.31 %
5	9.61 %	7.03 %	1961 - 1968	12.3 %	-17.58 %
6	9.95 %	8.25 %	1961 - 1969	11.7 %	-11.81 %
7	9.63 %	8.58 %	1961 - 1975	15.9 %	-31.12 %
8	9.61 %	9.14 %	1961 - 1968	12.3 %	-10.72 %
9	9.61 %	7.47 %	1961 - 1964	14.9 %	-12.10 %
10	9.61 %	8.71 %	1961 - 1969	11.7 %	-11.16 %
11	9.62 %	9.62 %	1961 - 1968	12.3 %	-9.12 %
12	9.62 %	8.50 %	1961 - 1968	12.3 %	-12.82 %
13	9.62 %	6.44 %	1961 - 1968	12.3 %	-19.45 %
14	9.64 %	9.64 %	1961 - 1970	11.1 %	-6.03 %
15	9.64 %	10.93 %	1961 - 1964	14.9 %	-7.93 %
16	9.64 %	9.93 %	1961 - 1966	14.0 %	-12.20 %
17	9.63 %	9.50 %	1961 - 1969	11.7 %	-8.27 %
18	9.64 %	8.05 %	1961 - 1971	11.1 %	-13.24 %
19	9.64 %	8.93 %	1961 - 1968	12.3 %	-11.41 %
20	9.64 %	7.81 %	1961 - 1965	13.4 %	-13.20 %
21	9.64 %	8.40 %	1961 - 1969	11.7 %	-12.28 %
22	9.63 %	8.47 %	1962 - 1970	11.1 %	-9.97 %
					Promedio -12.85%

Castilla Manzana 96 - 72 A LOTE No.	Tasa de interés "EX ANTE"	Tasa de interés "EX POST"	Años de la financiación	Promedio tasa de inflación durante este período	Cambio del valor capital inicial durante la duración del préstamo
1	9.43 %	7.70 %	1968 - 1973	11.50 %	-10.61 %
2	9.43 %	9.25 %	1960 - 1972	9.60 %	-1.03 %
3	9.43 %	8.29 %	1968 - 1973	11.50 %	-9.00 %
4	9.43 %	8.87 %	1968 - 1971	8.40 %	0.84 %
5	9.43 %	21.22 %	1968 - 1969	7.00 %	20.10 %
6	9.43 %	9.71 %	1968 - 1977	17.01 %	-25.13 %
8	9.43 %	12.36 %	1960 - 1973	11.50 %	2.47 %
9	9.43 %	12.19 %	1968 - 1976	15.30 %	-10.44 %
10	9.43 %	8.76 %	1968 - 1973	11.50 %	-7.70 %
11	9.43 %	7.54 %	1968 - 1973	11.50 %	-11.59 %
12	9.43 %	8.87 %	1968 - 1974	13.40 %	-13.59 %
13	9.43 %	7.99 %	1968 - 1972	9.20 %	-3.11 %
14	9.43 %	9.76 %	1968 - 1980	17.50 %	-30.32 %
15	9.43 %	10.20 %	1968 - 1979	16.81 %	-25.21 %
16	9.43 %	8.93 %	1968 - 1973	11.50 %	-7.23 %
17	9.43 %	4.86 %	1968 - 1969	7.00 %	-2.96 %
18	9.43 %	5.87 %	1968 - 1975	14.60 %	-26.15 %
19	9.43 %	8.86 %	1968 - 1973	11.50 %	-7.42 %
20	11.64 %	9.14 %	1968 - 1972	9.60 %	-1.18 %
22	9.43 %	8.61 %	1968 - 1972	9.60 %	-2.53 %
23	9.43 %	6.54 %	1968 - 1973	11.50 %	-13.75 %
24	9.43 %	5.80 %	1968 - 1976	15.30 %	-31.19 %
25	9.43 %	8.21 %	1968 - 1973	11.50 %	-9.21 %
27	9.43 %	6.60 %	1968 - 1972	9.60 %	-7.59 %
28	9.43 %	11.62 %	1968 - 1971	8.40 %	5.83 %
32	9.43 %	6.87 %	1968 - 1973	11.50 %	-12.86 %
26	9.43 %	10.85 %	1968 - 1973	11.50 %	-1.85 %
29	9.43 %	6.70 %	1968 - 1971	8.40 %	-3.04 %

4. proceso de mejoramiento

CAPITULO 4

Los procesos de mejoramiento

Introducción

La reflexión acerca de las urbanizaciones piratas y de sus potencialidades como forma de acceso a la tierra urbana está íntimamente ligada a la problemática del mejoramiento de la vivienda y del asentamiento.

Abordamos el tema en el contexto descrito para la ciudad de Medellín y con los elementos acumulados en los capítulos anteriores, e incorporamos además los resultados de un estudio de caso destinado a ilustrar el fenómeno y a enriquecer el análisis.

Este estudio se desarrolla en algunas manzanas de los barrios Castilla y Castilla "Continuación", con énfasis en las que fueron objeto del estudio económico-financiero, pero excluyendo la de la actual carrera 65 por las transformaciones introducidas a posteriori con el ensanche de la vía. Se trata, a partir de una observación detallada de estas manzanas y de cada vivienda, de entender cómo se ha ocupado el lote adquirido y cual ha sido el proceso de desarrollo del espacio construido.

Nos detenemos entonces en las manzanas comprendidas entre las calles 96 y 97, y las carreras

- 68 y 69,
- 72 A y 72 B,
- 74 B y 75, sin olvidar que corresponden a diferentes fases de un mismo proceso de urbanización y que las manzanas más próximas al río son las más antiguas.

1. Mejoramiento de la vivienda

1.1. La vivienda como potencial

Los pobladores de los sectores populares perciben y asumen su vivienda como un **potencial** en 3 sentidos:

- Si identifican perspectivas de mejoramiento y/o dotación de la vivienda y del mismo barrio, aceptan las condiciones presentes, a pesar de sus limitaciones, pero preparan el futuro: amontonan ladrillos en el solar, compran ventanas de segunda, sueñan con la "casita terminada", pintan la fachada, luchan por los servicios públicos, buscan ingresos adicionales, eventualmente al dividir el lote o vender la terraza, organizan el trabajo comunitario, sin escatimar esfuerzos.

La inversión de recursos sólo se sustenta en un sentimiento de seguridad, expresado en "ya no nos van a sacar de aquí", aunque esta frase sólo pueda pronunciarse 5 años después de la compra de la tierra, luego de sostener varios enfrentamientos, de soportar un hacinamiento prolongado y de afrontar diferentes tipos de riesgos.

- Además los barrios populares de Medellín resultan de la combinación y de su extensión en el tiempo de diferentes formas de producción de la vivienda. No se trata necesariamente de un proceso simple. Alternan, coexisten y se refuerzan la autoconstrucción y el trabajo contratado, de acuerdo con el momento del proceso, las obras pendientes, las capacidades del usuario o los recursos disponibles. Y un fenómeno similar ocurre con la dotación de servicios públicos y comunitarios.
- Finalmente, el arduo proceso que se genera a propósito del hábitat, debe contribuir a la capacitación, organización y participación de las comunidades que pretenden afirmar su ciudadanía; y en su dimensión colectiva, debe optimizarse y buscar el mejoramiento de las condiciones de vida en toda la extensión de la palabra.

Esta concepción de la vivienda como potencial resulta de las mismas condiciones del hábitat, y abre perspectivas ante la magnitud del déficit y la necesidad de favorecer la participación ciudadana.

1.2. El proceso de mejoramiento de la vivienda

1.2.1. El loteo como condicionante

1.2.1.1. El loteo inicial:

En los diferentes barrios piratas de Medellín como en el caso específico de las manzanas estudiadas, observamos que, a medida que pasa el tiempo, se presenta una ligera reducción en el tamaño del lote, aunque éste, por lo menos hasta la puesta en aplicación de la Ley 66 de 1968, permanezca siempre superior a lo estipulado en las Normas Mínimas de Urbanización.

Así, en el caso analizado, el lote pasa de una superficie promedio de 256 m² en las primeras manzanas entradas al mercado en Castilla (la manzana de la carrera 65), para estabilizarse luego en 128 m², con algunas excepciones de lotes de 40 m² destinados a ser locales comerciales sobre las calles.

La secuencia se plantea de la misma manera en el espacio y en el tiempo. En efecto, el urbanizador vende los lotes escogidos por los compradores, sin dejar espacios intersticiales para especular, realizando los negocios de abajo hacia arriba, en orden casi perfecto, como consta en los mapas adjuntos.

1.2.1.2. A lo largo del proceso:

Sin embargo, al comparar el planteamiento inicial del urbanizador con la realidad actual, constatamos que se han presentado importantes modificaciones en la lotificación a partir de negociaciones tendientes a subdividir algunos terrenos.

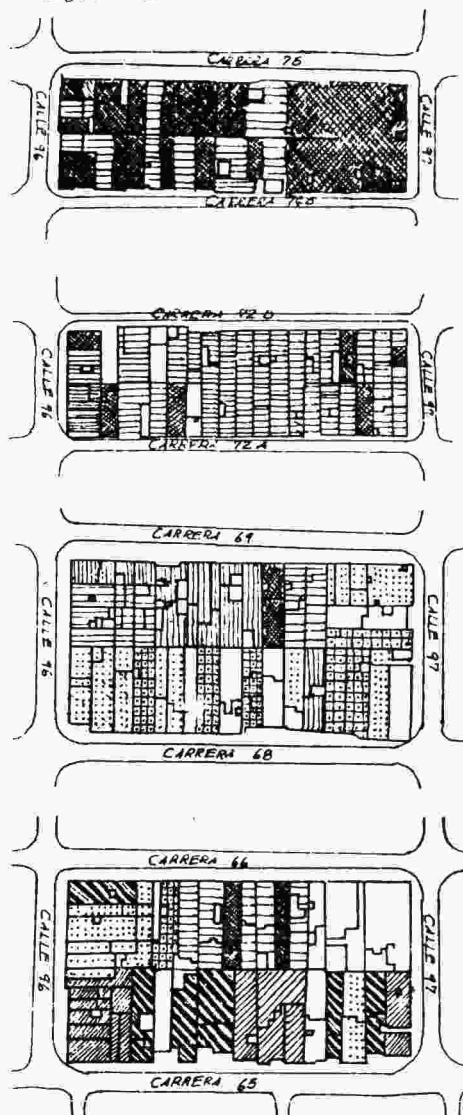
Es evidente en el análisis de las 3 manzanas donde pasamos:

- de 32 lotes a 53 en la manzana 1,
- de 29 a 44 en la manzana 2, y
- de 22 a 47 en la manzana 3.

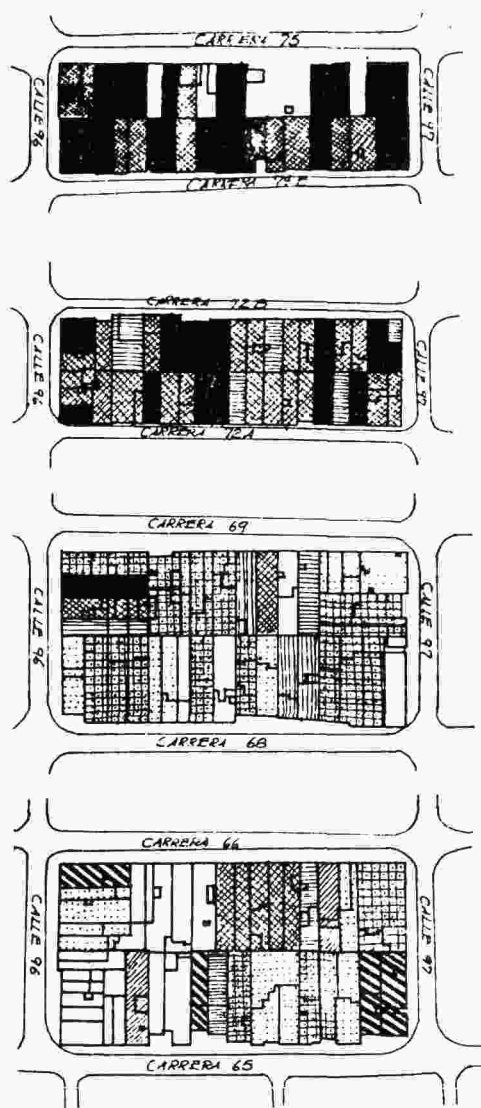
Este proceso de subdivisión conduce a una alta densificación en el uso del espacio, y será reforzado a su vez por el proceso de construcción de las viviendas.

A TITULO DE EJEMPLO, SE PRESENTAN CUATRO MANZANAS EXTRAIDAS DE LOS PLANOS DEL BARRIO, QUE SE ENCUENTRAN DISPONIBLES PARA CONSULTA EN LA UNIDAD DE DOCUMENTACION DEL CENTRO DE ESTUDIOS DEL HABITAT POPULAR


FICHA DE PULIZA





FICHA DE ESCRITURA





CONVENCIONES.

 1929-1933

 1934-1938

 1939-1943

 1944-1948

 1949-1953

 1954-1958

 1959-1963

 1964-1968

 1969 →

1.2.2. Las características del mejoramiento de la vivienda.

1.2.2.1. El proceso de construcción

- En general, el ciclo de producción de la vivienda es bastante largo y se inicia con un proceso de autoconstrucción, de tal manera que el poblador pueda actuar simultáneamente sobre dos elementos componentes del precio de su hábitat: él compra la tierra sin urbanizar, a bajo costo, y ahorra la mano de obra asalariada en la edificación, a pesar de todos los sacrificios que ello implica, y de los altos costos de localización originados en la falta de dotación del asentamiento.
- Sin embargo, si bien la autoconstrucción y la urbanización pirata tienen estrechas relaciones, no son equivalentes, ni se articulan automáticamente. Con frecuencia, y a medida que pasa el tiempo, observamos la contratación de trabajadores para fases más adelantadas o especializadas de la construcción.
- Simultáneamente encontramos una marcada tendencia a la subdivisión vertical u horizontal del espacio construido, con el fin de adaptar la vivienda a las posibilidades y/o a las necesidades de la familia y de obtener los recursos indispensables para la construcción misma, especialmente cuando el mejoramiento barrial introduce un gasto adicional correspondiente al cobro de servicios y de impuestos. Se genera entonces un nuevo proceso de densificación que refuerza el fenómeno identificado a partir del lote y tiene importantes repercusiones a escala del asentamiento.
- A pesar de no tener en cuenta este segundo aspecto, ni tampoco la forma de producción de la vivienda, el trabajo de Luis Eduardo Molina y Juan Antonio Arias, sobre "La estructura financiera del submercado de vivienda" (op. cit.) en El Diamante, suministra datos que describen el proceso de desarrollo progresivo de la vivienda y evidencian su terrible dilación en el tiempo. En efecto, en promedio, se requieren:
 - 541 días entre la ocupación del lote y el inicio de la construcción de las cepas, trabajo que culmina en unos 88 días para un promedio de 78,6 m. lineales;
 - 370 días entre la terminación de las cepas y el inicio de la construcción de los muros, proceso que culmina en 115 días para un promedio de 155,2 m²;

- 230 días entre la terminación de los muros y el vaciado de la losa, obra que concluye en unos 30 días, para una superficie promedio de 83,1 m².
- A los críticos datos anteriores, debemos agregar una consideración adicional y más positiva, al proceso de construcción: existe una tendencia generalizada a la utilización de materiales definitivos, sin pasar por las diferentes etapas que conoce la vivienda en una invasión: el tugurio, el rancho o la casa provisional.

En efecto, en la urbanización pirata, se presenta con frecuencia un poblamiento inicial en una vivienda embrionaria o incipiente, que sin embargo, es parte de un proyecto mayor. Desde el principio, hay un diseño-guía, explícito o no, porque existe la seguridad de no perder el derecho a la tierra. Luego, se implementa un proceso no lineal, por etapas y con una serie de elementos dinamizadores como la dotación de servicios públicos, y otros dilatores como las limitaciones en los recursos.

1.2.2.2. La morfología

Todas las viviendas siguen un patrón muy similar, como lo podemos ver en los planos adjuntos, y tienden a reproducir un mismo modelo: el que ofrecen las casas de barrios de clase media.

El desarrollo progresivo, evidente en el proceso constructivo, también es manifiesto en el estado de las edificaciones, de las cuales un alto porcentaje permanece en obra negra o combina ésta con partes terminadas. Así nuestra observación en Castilla y Castilla "Continuación" suministra los siguientes datos:

- en la manzana 1, 16 de los 53 lotes soportan viviendas aún sin acabados;
- en la manzana 2, de desarrollo más reciente, 29 de los 44 lotes están en las mismas condiciones; y
- en la manzana 3, la cifra es similar: 24 de los 47 lotes, sin incluir una casa de tapia y otra prefabricada.

En el mismo sentido, podemos interpretar los datos relativos a las cubiertas. En efecto, el hecho de que la vivienda tenga una losa, en cualquier piso, revela la intención de proseguir en la construcción. Así:

- en la manzana 1, hay 27 losas en 53 lotes, sin contar las 9 cubiertas mixtas;
- en la manzana 2, son 34 losas y una cubierta mixta para 44 lotes y
- en la manzana 3, alcanzamos 31 losas y 2 cubiertas mixtas para 47 lotes.

Y finalmente, podemos aportar otro elemento, complementario del anterior, para corroborar la ineludible tendencia al crecimiento en altura:

- en la manzana 1, 34 de los 53 lotes soportan 2 pisos o más;
- en la manzana 2, son 24 de los 44 lotes; y
- en la manzana 3, son 30 de los 47 lotes.

Con estas características, el barrio ofrece una imagen de gran dinamismo tanto por las actividades que en él se desarrollan (comercio, talleres, alquiler...), como por el proceso constructivo que no detiene ningún obstáculo.

1.2.2.3. La densificación

El proceso de densificación señalado a propósito del lote y de la construcción se manifiesta a través de otros aspectos evidentes para el simple observador, inclusive sin penetrar en las viviendas.

La mayor parte tiene varias puertas que permiten el acceso a locales o apartamentos, a casas independientes o piezas. Así:

- en la manzana 1, para 53 lotes, existen 124 puertas que abren a la calle,
- en la manzana 2, para 44 lotes, 90 puertas, y
- en la manzana 3, de desarrollo más reciente, para 47 lotes, hay 76 puertas.

De la misma manera, es revelador el número de contadores por vivienda que se acerca, en promedio, a los 2. Observamos,

- en la manzana 1, 92 contadores de energía y 83 de agua para 53 lotes;

- en la manzana 2, 74 contadores de energía y 64 de agua para 44 lotes; y
- en la manzana 3, 50 contadores de energía y 67 de agua para 47 lotes.

Si confrontamos estos elementos observables con los datos estadísticos disponibles en Medellín, constatamos que los barrios piratas consolidados tienden a ser los más densamente poblados de la ciudad. Sin embargo, las subdivisiones de lotes conducen en ciertos sectores, a una sobredensificación irracional, en condiciones menos favorables, tanto para la vida de los ocupantes como para la recepción de inquilinos o para la introducción de actividades productivas generadoras de ingresos adicionales.

1.3. Los agentes del proceso

1.3.1. Las familias

La población que asume el proceso descrito, tiene tradición y expectativas de vida urbana y no está integrada por campesinos recién-llegados a la ciudad, como ocurrió en una época más remota.

Además, en relación con las formas de vida anteriores, considera que hay un mejoramiento, como consta en el estudio sobre "Mejoramiento barrial en Medellín, 1964- 1984", realizado por el Programa de Estudios de Vivienda en América Latina, PEVAL. Así:

- en Aures, a pesar de la precariedad del asentamiento, 70 % de las familias piensan haber mejorado sus condiciones con el traslado al barrio;
- en Castilla, 69,6 % de las familias hacen la misma afirmación; y
- en los 8 barrios considerados en el estudio mencionado, el porcentaje es siempre superior a 65 %, inclusive en invasiones recientes aún sin consolidar, y existe una clara tendencia a ubicarse en la misma comuna donde se vivía antes del traslado.

Los ingresos son generalmente de 1 a 2 salarios mínimos, y en algunos casos, llegan a 3. Sin embargo, a pesar de estas condiciones, las familias logran invertir parte de sus recursos regulares generados por el empleo, y obtienen recursos adicionales provenientes de otras fuentes (ahorros, préstamos de todo tipo,

natilleras...) para financiar el proceso; y además buscan recursos materiales para la construcción, y comprometen su tiempo libre, sus conocimientos en construcción y sus relaciones con la familia y los vecinos... Proceden con imaginación, iniciativa, esfuerzo sostenido y sacrificios para un desarrollo progresivo.

Ante esta escasez de recursos, es significativo el hecho de que el poblador se libere del pago del arriendo e intente a su vez generar un alquiler que incremente sus ingresos, a pesar de las condiciones que él espera sean sólo transitorias... También es clara la tendencia a desarrollar en la vivienda, alguna actividad productiva que fluctúa entre un taller o una tienda, y la venta de un solo bien o servicio a través de una ventana. Sin embargo, como en todo el país, los pobladores sufren la tendencia a pasar del sector formal al informal de la economía y están sometidos a una disminución progresiva de su poder adquisitivo, sólo compensada por una mayor participación del resto de la familia.

Es así como en estos barrios, se manifiesta implacablemente la crisis por la cual atraviesan la ciudad y el país: coexisten trabajadores y desempleados, jóvenes llenos de proyectos y bandas agresivas, personas con iniciativa y otras sin perspectivas...

1.3.2. Las organizaciones

En el caso del mejoramiento de la vivienda, sólo inciden de manera clara, las relaciones de apoyo que se establecen entre los miembros de una misma familia, los vecinos, las personas que provienen de un mismo lugar o han establecido lazos de amistad. Esto se hace evidente en el momento en que se realizan ciertos trabajos colectivamente mientras que las mujeres preparan un sancocho o sirven cerveza...

Las organizaciones de la comunidad, tanto formales como informales, así como lo veremos, intervienen más en el proceso comunitario de mejoramiento del barrio que en el proceso individual de mejoramiento de la vivienda.

1.3.3. El urbanizador

Sólo apoya indirectamente el mejoramiento de la vivienda, concediendo plazos frecuentemente solicitados por quienes no pueden asumir simultáneamente el

pago del lote y la producción de la vivienda. Esta situación es manifiesta en la contabilidad, como lo hemos mencionado en el capítulo 3.

Pero además el urbanizador es consciente de hacer la labor del Estado cuando A. Cock afirma: "Si no fuera por mi trabajo y el de mi familia, esa pobre gente no tendría donde vivir."

1.3.4. El Estado

El Estado tampoco interviene en este proceso, especialmente porque se inicia en la ilegalidad a partir del momento en que Medellín empieza a tener normas de urbanización, pero además porque generalmente los pobladores no son sujetos de crédito y afrontan un vacío en materia de asistencia técnica, suministro de materiales, y organización de grupos autogestores.

1.3.5. Las entidades privadas

Algunas entidades privadas, en su mayoría sin ánimo de lucro y orientadas por un proyecto político, religioso o social, prestan su colaboración a los pobladores para el mejoramiento de la vivienda, de diferentes maneras: con préstamos, donaciones, suministro de materiales, asistencia técnica... Si bien es importante mencionar su existencia, estas entidades no han tenido una amplia cobertura, ni ejercido un papel determinante en los barrios piratas. Su importancia en algunos sectores de la ciudad es más reciente.

2. Mejoramiento del barrio

2.1. El barrio como potencial

Las informaciones suministradas en el Capítulo 2 acerca del desarrollo de las urbanizaciones piratas, y complementadas por observaciones en la ciudad, muestran claramente que un mismo proceso de mejoramiento jamás se repite, porque se presentan necesariamente diferencias que pueden ser profundas, en el papel asumido por los agentes y en sus relaciones, en los antecedentes y la coyuntura presente, en los recursos disponibles y en las carencias... Los condicionantes económicos y financieros, sociales y culturales, físicos y morfológicos, legales y políticos, todos, están inscritos en un contexto histórico y espacial único.

Sin embargo parece existir una constante: la convicción de los pobladores de que, así como pueden construir y mejorar su vivienda, así también van a transformar las calles sin pavimentar, obtener servicios públicos y comunitarios y alcanzar un reconocimiento o lo que se ha llamado una "normalización".

Pero además, es claro que el proceso de mejoramiento barrial como el de la vivienda, y mucho más que éste, ofrece condiciones para potencializar la organización, la capacitación y la participación de las comunidades, y en este sentido contribuye a un mejoramiento de las condiciones de vida.

2.2. El proceso de mejoramiento del barrio

2.2.1 *La parcelación como condicionante*

2.2.1.1. La parcelación inicial

Los levantamientos practicados y los mapas de la ciudad revelan que la morfología de la manzana ha evolucionado y ha seguido las pautas trazadas por las entidades del Estado y especialmente por el Instituto de Crédito Territorial, ICT.

Se pasa de una manzana amplia, aunque ya no cuadrada como lo era en Campo Valdés y otros barrios más antiguos, a una manzana más estrecha y paralela a las curvas de nivel y al río, y luego a una manzana más estrecha aún y perpendicular a la anterior.

Esta decisión obedece al afán de facilitar la prestación de algunos servicios, pero sobre todo de mermar sus costos posteriores. Además permite ahorrar espacios al interior de las manzanas y evitar la densificación interna. Así, en las 3 manzanas estudiadas, sólo encontramos un caso de desarrollo del corazón de la manzana con 10 viviendas.

La manzana así concebida poco tiene en cuenta algunos obstáculos que atraviesan por ella, como son las quebradas o los accidentes topográficos y geológicos, lo que va a ocasionar dificultades en el momento de la construcción y más aún de la dotación de servicios públicos, y se constituye en riesgo permanente para los ocupantes de las viviendas vecinas. Es una situación claramente identificable en las manzanas consideradas.

2.2.1.2. A lo largo del proceso:

El proceso se da por etapas y sin continuidad, obedeciendo a una lógica que no es necesariamente la de la racionalidad técnica o de las necesidades más apremiantes.

Actúan como dinamizadores del proceso de mejoramiento, elementos como:

- la localización del asentamiento en relación con el centro urbano y los lugares de trabajo, y la articulación con vías y ejes importantes;
- la calidad de las tierras que, con excepción de las últimas urbanizaciones localizadas en zonas de riesgo, ha sido buena;
- las especificaciones de la parcelación y del loteo inicial y la cercanía de importantes desarrollos urbanos, como el proyecto del ICT en el Doce de Octubre;
- la flexibilidad del negocio y su adaptación al poder adquisitivo de las familias que han permitido un mejoramiento rápido y eficiente de las viviendas con materiales definitivos.

Pero además intervienen otros elementos cuya lógica es diferente: son las coyunturas políticas y sociales, y particularmente los manejos propios de los periodos electorales cuando el mejoramiento es el resultado de compromisos con los electores potenciales y de manifestaciones clientelistas.

Así las primeras grandes obras de mejoramiento barrial, todas relacionadas con la dotación de servicios públicos, tienden a iniciarse unos 5 años después del ingreso al asentamiento y de la consecución de servicios provisionales o contrabandos, con una tecnología sencilla y recursos precarios.

Se presentan generalmente en el siguiente orden: el agua, y luego, el alcantarillado, las vías y la energía. Más tarde, aparecen los teléfonos y la recolección de basuras.

Esta inversión pública, contrariamente a lo que se cree, no ha sido motivo de expulsión, a pesar de que todos los costos, o casi todos, con bajas cuotas de amortización, se han trasladado a los pobladores. Pero ha actuado como motor de la densificación y poco ha contribuido a la dotación de infraestructura social.

2.2.2. Las características del mejoramiento del barrio

Este punto se desarrolla en el estudio de caso, con base en los planos adjuntos: revela una gran dinámica y una extensión del proceso en el tiempo, con movimientos de ir y venir entre el mejoramiento de las viviendas y el del asentamiento.

El levantamiento, casa por casa, muestra una cobertura casi total de todos los servicios públicos, con las especificaciones vigentes en Medellín.

- Unas pocas viviendas entregan sus aguas negras a la canalización que atraviesa las manzanas consideradas: 19 en la manzana 2 y 6 en la manzana 3;
- el estado de las calles en la parte superior del barrio sigue deficiente y
- el servicio de recolección de basuras presenta serios problemas.

Es evidente que la dotación y adecuación del asentamiento se han constituido en un elemento determinante para el proceso de mejoramiento y que es importante confrontar estas intervenciones con el papel cumplido por los diferentes agentes que se relacionan, en el tiempo y en un espacio determinado.

2.3. Los agentes del proceso

2.3.1. Las familias

A este nivel, la responsabilidad de la familia es la de participar de las organizaciones y compartir con éstas la lucha y el trabajo por el mejoramiento del asentamiento, en la medida en que se trata de un proceso más colectivo que individual.

2.3.2. Las organizaciones

Es evidente que el carácter, el papel y la importancia de las organizaciones varía en el tiempo tanto en función del proceso, como de las circunstancias políticas, económicas, sociales y culturales en las cuales éste se inscribe. A pesar de esta diversidad, debemos detenernos para analizar sus expresiones más destacadas.

Las organizaciones se gestan y se manifiestan a diferentes niveles:

- Son las redes informales de información y comunicación que se establecen entre vecinos y pueden funcionar como redes de asistencia y apoyo para resolver problemas ocasionales. Su papel en el proceso de mejoramiento es imposible de evaluar, pero es importante en la medida en que suministra una base social a organizaciones comprometidas a nivel colectivo.
- Son también las redes organizativas con responsabilidades más definidas y una estructura más formal, y con mayor estabilidad, que obedecen a la lógica de los afectos y de las necesidades. Estas inciden más directamente en el mejoramiento porque fomentan un espíritu de participación y solidaridad.
- Más allá, son las organizaciones primarias, muy ligadas a las redes informales, entre las cuales se destacan unas muy antioqueñas como la natille-ra y la sociedad enterradora, y otras más generalizadas como los grupos deportivos y culturales, especialmente en los barrios más consolidados. Contribuyen poco al mejoramiento barrial como tal, pero sí al mejoramiento de las condiciones de vida.
- Finalmente son las organizaciones formales, con estatuto legal, normas de funcionamiento, y estructura definida. Entre éstas, debemos mencionar las Juntas de Acción Comunal, los Comités Cívicos, y organizaciones particulares como la Cooperativa Tomás Moro, citada en el capítulo 2.
- Y otras organizaciones, externas al barrio, pero con proyección en él, como los partidos políticos y los sindicatos, inciden en las posibilidades de obtener auxilios para el barrio y estabilidad laboral para los pobladores, y de mejorar las condiciones de vida en general, pero no directamente en el proceso de mejoramiento del asentamiento.

Todas estas organizaciones pueden ser efímeras o definirse mal en un principio. Sin embargo, luego, tiende a constituirse y fortalecerse la Acción Comunal que coordina, promueve y controla el mejoramiento.

En este punto, es necesario profundizar en el análisis del papel asumido por la Acción Comunal que permite indiscutiblemente al Estado intervenir indirectamente donde al hacerlo directamente, violaría su propia legalidad.

Fue creada para:

"Organizar los diferentes sectores populares para que tomen conciencia de las necesidades de la comunidad y de la manera como pueden satisfacerlas.

Asumir la vocería de la comunidad en los problemas que directamente le interesan.

Capacitarse para adelantar un esfuerzo conjunto de mejoramiento y aprovechar de la manera más efectiva sus propios recursos y la asistencia técnica y económica del Estado y de las entidades particulares.

Establecer planes y programas para el cumplimiento de los objetivos previstos en este Decreto y demás normas que regulan la materia." (Decreto 2070 de 1969.)

La Acción Comunal es entonces un medio de acercamiento del Estado a las comunidades, y para las comunidades, una alternativa para el mejoramiento de sus condiciones. Sin embargo, ha habido profundas dificultades:

- Es importante mencionar los conflictos desgastadores detectados, a diferentes niveles, tanto al interior de la misma Acción Comunal, como entre las diferentes organizaciones de la comunidad. En Castilla "Continuación", la Junta de Acción Comunal se enfrentó con el Comité Cívico, y se debilitaron la imagen y la capacidad de gestión de los pobladores.
- Igualmente, se han presentado conflictos entre las organizaciones y las entidades externas, especialmente a propósito de los servicios públicos. Fué el caso cuando Planeación y Empresas Públicas expresaron abiertamente sus desacuerdos, incidiendo en el proceso comunitario de reivindicaciones, o cuando la Acción Comunal, al protestar por las condiciones del transporte público, sólo obtuvo la prestación del servicio opcional y mediante colectivos, a un costo mucho mayor que el que existía.

En función de lo vivido, de las experiencias y del trabajo realizado, la Acción Comunal suscita reacciones diferentes en los asentamientos. Pero existe una constante: el momento más favorable para impulsar proyectos de mejoramiento es indudablemente el de las campañas electorales y todos lo han aprovechado.

2.3.3. El urbanizador

Existen pruebas de que él prestó cierta colaboración con la entrega de tierras para la iglesia, la escuela y la zona recreativa. Sin embargo, también hay declaraciones que hoy nos impresionan: Augusto Cock limitó en Castilla "Continuación" el espacio destinado a los parques "porque éstos, según los residentes, se convierten en lugares peligrosos e incontrolables".

Además ha donado tanques para el acueducto y/o materiales de construcción.

2.3.4. El Estado

Es importante señalar que si bien el Estado interviene en los procesos de mejoramiento barrial, lo ha hecho sin claras directrices o políticas, y las diferentes entidades, aún del mismo nivel, han actuado sin coherencia. Tienden a llegar cuando la población ha logrado cierta consolidación del asentamiento y cuando algunas decisiones son ya irreversibles. Así, la parcelación y el loteo difícilmente pueden revisarse, y el acatamiento a las normas urbanas o su rechazo también son decisiones determinantes. Una respuesta a posteriori limita entonces las posibilidades de eficiencia, tiende a ser más costosa y sólo "ad hoc".

Además el Estado, en ciertas intervenciones, no alcanza la cohesión de sus aparatos. En este sentido, hemos mencionado algunos hechos: los conflictos entre entidades; las dificultades, en las urbanizaciones intervenidas, cuando el Instituto de Crédito Territorial, a pesar de la delegación de funciones, no puede asumir los costos del mejoramiento y de la dotación, y obliga a las Empresas Públicas a trasladar el costo de las obras a los pobladores.

2.3.5. Las entidades privadas

Que sean de carácter político, técnico, filantrópico o social, su intervención en los barrios analizados ha sido escasa, pero, aún así, entre ellas, se presentan contradicciones difíciles de superar.

Conclusiones

Los procesos de mejoramiento de las viviendas y del barrio no son independientes. Se refuerzan mutuamente, aunque por la escasez de recursos, en la práctica, se tengan que alternar y requieran largos plazos para constituir un hábitat de buena calidad y susceptible de un desarrollo armonioso.

Síntesis del análisis de las 3 manzanas.

Manzana 1 comprendida entre: calles 96 y 97, y carreras 68 y 69.

El trabajo de campo fué realizado por los estudiantes Carlos A. Arango, Gabriel J. Cardona, Lupe M. Gómez y Fernando E. Rodríguez, en 1984.

1. Loteo inicial: 32 lotes.

2. Loteo actual: 53 lotes.

3. Número de pisos:

1: 18

2: 23

3: 6

más de 3: -

1 y 2: 1

2 y 3: 4

4. Tipo de construcción:

tugurio: -

vivienda en obra negra (o.n.): 8

fachada revocada (rev.): -

fachada revocada y pintada (rev. pint.): 35

fachada con acabados (rev. acab.): 2

desarrollo mixto: acabados y obra negra: 7

prefabricado y obra negra: 1

vivienda de tapia: -

vivienda prefabricada: -

- | | |
|-----------------------|----|
| 5. Tipo de cubierta: | |
| tela asfáltica: | - |
| losa: | 27 |
| losa en construcción: | - |
| asbesto cemento: | 5 |
| teja: | 12 |
| zinc: | - |
| mixto: | 9 |
6. Número de puertas: 124
7. Número de viviendas (Sólo contempla las situaciones identificables desde afuera, sin considerar todas las formas de alquilar y compartir espacios): 101
8. Número de contadores de energía: 92
9. Número de contadores de acueducto: 83
10. Situación del alcantarillado: todas las viviendas tienen conexión a la red.
11. Actividades que se realizan en la vivienda, diferentes de la función residencial (sólo menciona lo que, desde afuera, puede diagnosticarse):
locales comerciales: 22

En esta manzana, es importante señalar la existencia de un pasaje que conduce a un desarrollo interior, con 10 viviendas independientes.

Manzana 2 comprendida entre:
calles 96 y 97, y carreras 72 A y 72 B.

El trabajo de campo fue realizado por los estudiantes Claudia Restrepo, Luz Marina Zapata y Ricardo Ramírez, en 1984.

1. Loteo inicial: 29 lotes.
2. Loteo actual: 44 lotes.

3. Número de pisos:

1:	20
2:	17
3:	5
más de 3:	-
1 y 2:	1
2 y 3:	1

4. Tipo de construcción:

tugurio:	-
vivienda en obra negra:	24
fachada revocada:	2
fachada revocada y pintada:	13
fachada con acabados:	-
desarrollo mixto: acabados y obra negra:	4
prefabricado y obra negra:	1
vivienda de tapia:	-
vivienda prefabricada:	-

5. Tipo de cubierta:

tela asfáltica:	-
losa:	34
losa en construcción:	-
asbesto cemento:	1
teja de barro:	5
zinc:	3
mixto:	1

6. Número de puertas: 90

7. Número de viviendas: 75

8. Número de contadores de energía: 74

9. Número de contadores de acueducto: 64

10. Situación del alcantarillado: 25 lotes tienen conexión con la red y 19 entregan sus aguas negras a la canalización.
11. Actividades que se realizan en la vivienda, diferentes de la función residencial: 12.

Manzana 3 comprendida entre:
calles 96 y 97, y carreras 74 B y 75.

El trabajo de campo fue realizado por los estudiantes Héctor Higuera, Javier Correa y Leticia Ruiz.

1. Loteo inicial: 22 lotes.
2. Loteo actual: 47 lotes.

3. Número de pisos:

1:	17
2:	26
3:	2
más de 3:	-
1 y 2:	1
2 y 3:	1

4. Tipo de construcción:

tugurio:	2
vivienda en obra negra:	18
fachada revocada:	2
fachada revocada y pintada:	19
fachada con acabados:	2
desarrollo mixto: acabados y obra negra:	4
prefabricado con obra negra:	-
vivienda de tapia:	1
vivienda prefabricada:	1

- | | |
|-----------------------|----|
| 5. Tipo de cubierta: | |
| tela asfáltica: | 1 |
| losa: | 29 |
| losa en construcción: | 2 |
| asbesto cemento: | 6 |
| teja: | 7 |
| mixto: | 2 |
6. Número de puertas: 76
7. Número de viviendas: 77
8. Número de contadores de energía: 50
9. Número de contadores de acueducto: 67
10. Situación del alcantarillado: las aguas negras de 6 lotes van a la canalización; las demás a la red.
11. Actividades que se realizan en la vivienda, diferentes de la función residencial: 7 actividades del sector formal.

Manzana 1

Lote	# Pisos	Construcción	Cubierta	# Puertas	# Viviend.	Energía # contad.	Acued. # contad.	Alcant.	Actividad
Carrera 69									
01	2	o.n.	losa	7 + rampa	6	2	1	Red	2 zapaterías
02	2	rev. pint.	losa	2 + rampa	2	1	1	Red	
03	2	rev. pint.	teja	1 + escalera	1	1	1	Red	
04	3	rev. pint.	losa y asb. cem.	2 + escalera	3	1	1	Red	
05	2	Prefabricada	losa	2 + rampa	2	1	1	Red	
06	1	rev. pint.	teja	2	2	1	1	Red	
07	2	rev. pint.	losa	2 + escal. rampa	2	2	2	Red	
08	1	rev. pint.	losa	1 + escalera	1	1	1	Red	
09	1	rev. pint.	teja	1 + rampa	1	1	1	Red	
10	1 y 2	rev. pint. y o. n.	losa y asb. cem.	3 + rampa	3	2	2	Red	
11	2	rev. pint.	losa	2	2	2	2	Red	
12	2	rev. pint.	losa	3	2	3	2	Red	
13	2	o. n.	losa	2	2	2	2	Red	
14	2	rev. pint.	losa	2	2	2	2	Red	
15	2	rev. pint.	losa	1	2	2	2	Red	
16	2	rev. pint.	losa	2	2	2	2	Red	
17	3	acab.	teja	2	2	2	2	Red	
18	3	o.n.	losa y asb. cem.	5	3	2	2	Red	
									Taller de cerrajería
									Granero

Calle 97									
19	2	rev. pint.	losa y asb. cem.	2	2	1	1	Red	Panadería
20	2	acab.	losa	2	2	1	1	Red	
21	1	rev. pint.	losa y teja	1	1	1	1	Red	
22	1	rev. pint.	teja	1	1	1	1	Red	
23	1	rev. pint.	teja	1	1	1	1	Red	
24	1	o. n.	teja	2	2	1	1	Red	
25	1	rev. pint.	losa	1	1	1	1	Red	Garaje
26	1	rev. pint.	losa	1	1	1	1	Red	
27	2	rev. pint. o. n.	losa	2	2	2	2	Red	
28	1	rev. pint.	losa	4	0	1	1	Red	Farmacia

Lote	# pisos	Construcción	Cubierta	# puertas	# Vivend.	Energía # contad.	Acueducto # contad.	Alcant.	Actividad
Carrera 68									
29	2	acab.	losa	3	1	3	2	Red	Dentis. salón belleza
30	2	rev. pint.	asb. cem.	2	0	2	2	Red	Heladería
31	3	acab. y o. n.	asb. cem.	4	2	3	2	Red	Almacén
32	1	rev. pint.	teja	1	1	1	1	Red	
33	1	rev. pint.	losa	1	1	1	1	Red	
34	2 y 3	rev. pint. y o. n.	asb. cem.	3	1	2	2	Red	Salsamentaria
35	3	rev. pint. y o. n.	asb. cem.	1	1	2	2	Red	Restaurante
36	1	rev. pint.	teja	1	1	1	1	Red	
37	1	rev. pint.	losa	2	1	2	1	Red	
38	2	rev. pint. y o. n.	losa	3	2	2	2	Red	Vidriera
39	3	rev. pint.	losa	4	5	5	5	Red	
40	1	o. n.	losa	3	1	1	1	Red	
41	2	o. n.	asb. cem.	2	1	1	1	Red	Taller cerrajería
42	2	rev. pint.	teja	2	2	2	2	Red	
43	2	rev. pint.	teja	2	2	2	2	Red	
44	2	rev. pint.	losa	3	1	1	1	Red	Colchoner. y peluquer.
45	2 y 3	rev. pint. y o. n.	losa y teja	2	2	2	2	Red	Taller eléctrico
46	2	o. n.	losa	1	1	1	1	Red	Depósito materiales
47	1	rev. pint.	teja	2	1	1	1	Red	

Calle 96									
48	1	Rev. pint.	losa	3	1	1	1	Red	Peluq. y tienda ropa
49	2	rev. pint.	losa	2	2	2	2	Red	
50	2 y 3	acab.	losa y asb. cemen.	2	3	2	2	Red	
51	2 y 3	rev. pint y o. n.	losa y asb. cemen.	3	4	3	2	Red	Artículos electrodomésticos
52	1 a 3	o. n.	teja, asbesto cem., losa	11	10	8	4	Red	10 viviendas en pasaje interior
53	1	rev. pint.	losa	2	1	1	1	Red	

Manzana 2

Lote	# pisos	Construcción	Cubierta	# puertas	# viviendas	Energía # contad.	Acueducto # contad.	Alcantaril.	Actividad
Carrera 72B									
01	3	rev. pint. o. n.	losa	4	2	4	2	Canaliz.	Cantina (1er. piso)
02	1	rev. pint. o. n.	losa	3	3	3	2	Canaliz.	
03	2	o. n.	losa	2	2	2	2	Canaliz.	
04	2	rev. pint.	losa	2	2	2	1	Canaliz.	
05	3	o. n.	losa	3	3	2	1	Canaliz.	Venta por ventana
06	1	o. n.	losa	2	1	1	1	Canaliz.	
07	3	o. n. prefabricada	zinc	3	3	2	1	Canaliz.	
08	1	o. n.	losa	2	1	1	1	Canaliz.	
09	1	o. n.	losa	1	1	1	1	Canaliz.	
10	3	rev. pint. prefab.	zinc	3	3	2	1	Canaliz.	Tienda (1er piso)
11	1	o. n.	losa	2	1	1	2	Canaliz.	
12	2	rev. pint.	losa	2	2	2	1	Canaliz.	
13	1	rev. pint.	losa	1	1	1	2	Canaliz.	
14	2	rev.	teja	2	2	2	2	Canaliz.	
15	1	o. n.	losa	1	1	1	1	Canaliz.	
16	1	rev.	asb. cemento	1	1	1	1	Canaliz.	
17	1	o. n.	losa	1	1	1	1	Canaliz.	
18	2	rev. pint.	losa	3	4	3	2	Canaliz.	
19	2	o. n.	losa	5	3	2	2	Canaliz.	Almacén

Calle 97									
20	2	o. n.	losa y zinc	2	2	2	1	Red	Garaje
21	2	rev. pint.	losa	2	2	2	2	Red	
22	2 y 1	o. n.	zinc	3	2	1	1	Red	

Lote	# pisos	Construcción	Cubierta	# puertas	# Viviend.	Energía # contad.	Acueducto # contad.	Alcant.	Actividad
Carrera 72A									
23	2	o. n.	losa	2	2	2	2	Red	
24	1	o. n. cnt	losa	2	1	2	1	Red	
25	1	o. n. cnt	losa	1	1	1	1	Red	
26	2	rev. pint.	losa	1	1	1	2	Red	
27	2	rev. pint.	losa	1	1	1	2	Red	
28	3	o. n.	losa	2	2	2	2	Red	Garaje
29	2	o. n.	losa	2	2	2	1	Red	
30	2	rev. pint. o. n.	losa	2	2	2	2	Red	
31	2	o. n.	losa	2	2	2	2	Red	Venta por ventana (ramada sobre losa)
32	1	o. n.	losa	2	1	2	2	Red	
33	2	o. n.	teja	2	2	2	2	Red	
34	1	o. n.	losa	1	1	1	1	Red	
35	1	rev. pint.	losa	2	1	1	1	Red	Venta por ventana
36	1	o. n.	losa	2	1	1	1	Red	
37	1	o. n.	teja	1	1	1	1	Red	(sobre cañada)
38	1	rev. pint.	losa	2	1	2	1	Red	Venta por ventana
39	1	o. n.	losa	1	1	1	1	Red	
40	2 y 3	rev. pint.	losa	4	3	3	3	Red	Heladería

Calle 96									
41	2	rev. pint.	losa	3	2	2	2	Red	Sastrería
42	1	o. n.	teja	1	1	1	1	Red	Tienda
43	1	rev. pint.	losa	2	1	1	1	Red	
44	2	rev. pint.	teja	2	2	2	1	Red	

Manzana 3

Lote	# pisos	Construcción	Cubierta	# puertas	# viviendas	Energía # contad.	Acueducto # contad.	Alcantaril.	Actividad
Carrera 74B									
01	2	o. n.	asb. cemento	2	2	2	2	Red	Taller screen (3 piso)
02	2	o. n.	losa	1	1	1	1	Red	
03	3	acab. y o. n.	teja	3	3	3	3	Red	
04	2	o. n.	losa	2	2	2	2	Red	
05	1	rev. pint.	losa	2	1	1	1	Red	
06	2	rev. pint.	losa	2	2	0	2	Red	
07	1	rev. pint.	losa	3	1	1	1	Red	Tienda
08	1	rev. pint.	losa	2	1	1	1	Red	
09	2	o. n.	losa futura	2	2	1	1	Red	
10	2	rev.	losa	2	2	1	3	Red	
11	1	tapia pint.	teja	1	1	1	1	Red	Taller de mecánica
12	2	o. n.	teja	1	2	1	1	Red	
13	2	o. n.	losa	2	1	1	1	Red	
14	1	o. n.	asb. cemento	1	1	0	1	Red	
15	2	o. n.	losa futura	2	2	-	1	Red	
16	1	tug.	tela asfáltica	1	1	1	-	-	
17	3	rev. pint.	asb. cemento y losa	3	3	1	1	Red	
18	2	o. n.	Asb. cemento y losa	2	2	-	2	Red	
19	2	rev. pint.	losa	3	1	1	1	Red	Tienda

Calle 97									
20	2	o. n.	losa	2	2	1	2	Red	Garaje
21	2	rev. pint.	losa	1	1	1	1	Red	
22	1	rev. pint.	losa	1	1	1	1	Canaliz.	
23	2	o. n.	teja	2	2	1	2	Red	Taller de refrigeración
24	2 y 1	rev.	losa	2	2	1	2	Red	

Lote	# pisos	Construcción	Cubierta	# puertas	# Vivend.	Energía # contad.	Acueducto # contad.	Alcant.	Actividad
Carrera 75									
25	2	rev. pint.	losa	1	2	1	2	Red	
26	2	rev. pint.	losa	2	2	1	2	Red	
27	1	prefabricada	asb. cemento	2	2	1	1	Red	
28	2	o. n.	asb. cemento	1	3	1	2	Canaliz.	
29	2	o. n.	asb. cemento	1	1	-	1	Canaliz.	
30	1	tugurio	teja	1	1	-	1	Canaliz.	
31	1	o. n.	teja	1	1	-	1	Canaliz.	
32	1	rev. pint.	asb. cemento	1	1	1	1	Red	
33	1	rev. pint.	losa	2	2	1	1	Red	
34	2	rev. ench.	losa	2	2	1	2	Red	
35	2	rev. pint.	losa	2	2	1	2	Red	
36	2	rev. pint.	losa	2	2	-	2	Red	
37	1	o. n.	losa	2	2	2	2	Red	
38	1	o. n.	losa	1	2	1	1	Red	
39	1	o. n.	losa	1	1	1	1	Red	
40	2	rev. pint.	losa	1	1	1	1	Red	
41	2	rev. pint.	losa	1	2	2	2	Red	
42	2	rev. pint.	losa	2	2	1	2	Red	
43	3 y 2	rev. pint.	losa	3	2	2	2	Red	Tienda

Calle 96									
44	1	o. n.	losa	2	1	1	1	Red	
45	2	o. n. / rev.	losa	2	2	2	2	Red	
46	1	rev. pint.	losa	2	1	1	1	Red	
47	2	rev. pint.	losa	2	2	2	2	Red	

Todo el costado de la carrera 75 tiene antejardín

5. conclusiones

CONCLUSIONES

Esta última parte del trabajo no plantea precisamente "conclusiones", entendidas como opiniones definitivas e indiscutibles sobre el tema; entrega al lector, una serie de breves reflexiones tendientes a que el estudio realizado no se convierta en una página de la historia de Medellín, y a que permita identificar perspectivas alternativas útiles en el contexto urbano actual.

La urbanización pirata, su actualidad y potencialidad

A pesar de que en Medellín, se presente un freno a la urbanización pirata y a las formas de producción del hábitat articuladas a esta forma de acceso a la tierra, nadie desconoce que el proceso, aún vigente en otras ciudades y de manera disimulada en algunos sectores periféricos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, es un proceso dinámico y determinante en el desarrollo de las ciudades colombianas y en la economía urbana.

En efecto, los datos son claros: el economista Fabio Giraldo, Vice- Presidente Técnico de CAMACOL, afirma que

"La economía subterránea o actividad informal de los urbanizadores piratas se acercó al 40 % del índice total de la construcción en el año 1989." (en: El Colombiano, 18 de febrero de 1990, pág. 7.A.)

Y por otro lado, el Centro Nacional de Estudios de la Construcción, CENAC, plantea:

"El sólo hecho de haber construído 200.000 viviendas piratas en 8 años con una significativa inversión, al margen del mercado financiero, de las normas de uso del suelo, de los planes maestros de acueducto y alcantarillado, muestra que existe un enorme potencial, tanto de ahorro como de gestión y de demanda por bienes y servicios, en este sector. (...)

Esta gran actividad informal exige mirar el problema de la vivienda desde una nueva perspectiva: la de la traslación de unidades del déficit cuantitativo al cualitativo, con la reducción del primero y el incremento del segundo." (en: El Mundo, 1 de noviembre de 1985, pág. 20 del suplemento "Construcción")

Y Georges Vernez, un investigador de la urbanización pirata en Bogotá, escribía ya en 1973, cuando todos condenaban sin apelación al urbanizador y a los compradores de lote:

"Las inversiones en asentamientos piratas contribuyen significativamente en la formación del capital y la creación de empleo. Por lo tanto debería racionalizarse. (...)

Representan a los piratas como ladrones o criminales que explotan a los pobres y crean tugurios. Pero cumplen una función útil, al abrir una válvula de escape que detiene las invasiones y permite a los pobres adquirir un lote al cual no tendrían acceso en el mercado formal."

No podemos desconocer, cuando hablamos de hábitat, el hecho de que amplios sectores de la población viven en condiciones de "informalidad" y perciben su proceso de acceso a la tierra, de construcción de la vivienda, generalmente en forma evolutiva, y de mejoramiento barrial, como un proceso, exigente, pero lleno de potencialidades.

La urbanización pirata y las políticas de vivienda

Desde la promulgación de la Ley 66 de 1968, se ha manejado el problema de la urbanización pirata con base en acciones o medidas represivas. Pero simultáneamente, el Banco Mundial ha insistido en la importancia de desarrollar programas de lotes con ó sin servicios que tienen grandes semejanzas con nuestro objeto de estudio...

Por otro lado, alternativas como los Bancos de Tierra, planteadas en la Reforma Urbana, no se aprovechan y vemos como el Instituto de Crédito Territorial, en el mismo año en que se aprueba la constitución de reservas de tierra, vende sus propiedades en Medellín y el Valle de Aburrá.

Y además no hay control a la especulación sobre la tierra urbanizable, a pesar de la existencia de instrumentos para este propósito. La tierra se convierte entonces en un bien cada vez más escaso y de menor calidad, y los pobladores de los sectores populares sólo pueden acceder a lotes en zonas periféricas, algunas "de alto riesgo".

Esta situación y la precariedad de las condiciones vigentes permiten el manejo político, e inclusive politiquero, de los procesos descritos y especialmente de las fases correspondientes al mejoramiento barrial. Y además obligan a entidades

como Obras Públicas, Empresas Públicas o cualquier Secretaría, a asumir a posteriori un reto y a contribuir a la "normalización" de los barrios piratas y a su integración a la estructura urbana, cuando el Estado abandona su función repressiva para ejercer su función técnico- económica..

Alan Gilbert lo identifica claramente cuando escribe:

"It serves politicians, landowners and business interests, and to an extent satisfies the poor. At the same time, it is clearly a system which creates numerous difficulties and problems and which requires careful control by the State." (en: op. cit., p. 665)

La urbanización pirata y la norma urbana

Aquí cabe una observación importante: el urbanizador pirata, en Medellín, no decide arbitrariamente cuáles van a ser los estándares de su proyecto; él sigue las tendencias definidas por las instituciones del Estado y el mercado privado "formal".

El análisis presentado en los capítulos 2 y 4 es claro en este sentido y sólo contribuye a sustentar observaciones ya formuladas por el Doctor Fabio Botero Gómez, cuando escribe:

"De los barrios de urbanizadores piratas de los años 1940- 60, y urbanizadores legales con loteo mínimo del orden de 120 m², se pasa a los primeros barrios populares reglamentados por zonificación en principios de la década del 60, la mayoría del ICT, con lotes de 90 y 100 m² y vías de 12 m. de sección; luego, hacia 1970, a los nuevos conceptos originados en el ICT, con lotes de 72 m² (que en algunos casos se reducían a 60 m²) y vías de acceso a la vivienda de 9 m. de sección; y finalmente, en el momento actual, a los proyectos masivos con lotes de 30 m² y vías peatonales que ya pretenden ser de sólo 6 m. de sección."

Es una clara manifestación de los ajustes que se plantean, entre la capacidad de pago del comprador y el bien que se ofrece, en un mercado donde impera la ley de oferta y demanda... Las vías, los espacios públicos y las áreas comunitarias se reducen; el tamaño del lote también, contribuyendo así a deteriorar las condiciones de habitabilidad y a eliminar las posibilidades de generar ingresos en la vivienda...

La urbanización pirata y la comunidad

La urbanización pirata nace de una transacción individual que no crea, en forma mecánica, relaciones de comunidad entre quienes están en situaciones similares.

Sin embargo, se observan momentos de auge y de crisis, en forma cíclica.

- Al inicio del proceso, existe una marcada tendencia a resolver el problema familiar de techo.
- Posteriormente, se desencadenan acciones encaminadas a abordar algunos de los problemas colectivos relacionados con los servicios públicos y a afrontar la tarea de mejorar las condiciones de habitabilidad del entorno. Para ello, se busca el apoyo de sectores en el poder.
- Una vez solucionados, aunque sea de manera provisional, algunos de estos aspectos, la población vuelve a su vivienda y busca nuevamente un mejoramiento más individual, en general dinamizado por la legalización del asentamiento que acompaña la dotación de servicios públicos.

Sin embargo el proceso no se detiene allí y hemos observado que se presentan importantes variaciones en los tiempos, la intensidad y las características de los procesos, los cuales pueden alterarse fácilmente y son extremadamente sensibles a factores internos o externos, previsibles o sorpresivos, permanentes o coyunturales...

La urbanización pirata y la vivienda evolutiva

La vivienda evolutiva que, en la urbanización pirata, tiende a generalizarse y es el producto de una arquitectura "espontánea" y atrevida, con gran incorporación de recursos familiares, responde a las posibilidades de sus dueños y ha contribuido a un notable mejoramiento de las condiciones de vida de los sectores populares, sin someterlos a la presión de los créditos u obligarlos a asumir, para siempre y sin posibilidades de progreso o flexibilidad, la compra de un bien inmueble que, un día, estuvieron en condiciones de realizar.

Es una puerta abierta a distintas formas de expresión de la cultura popular y a las diferentes alternativas de producción de la vivienda, las cuales permiten al usuario tomar decisiones acordes con sus posibilidades y sus necesidades, diluir el proceso en el tiempo y diferir los costos. Puede combinar la autoconstrucción

con la producción por encargo, el trabajo individual con el asociativo, el uso de materiales de primera con el reciclaje... Es un aspecto de gran importancia que merece evaluarse en el momento de la definición de políticas en la materia, pero buscando soluciones eficaces a los problemas que se derivan del mismo proceso y que afectan el manejo del suelo, la concepción del diseño, el uso de tecnologías apropiadas, los elevados costos...

La urbanización pirata y las tecnologías alternativas

Llama la atención el convencionalismo con el cual se aborda la producción de viviendas en las urbanizaciones piratas. La tendencia a utilizar diseños preestablecidos y materiales tradicionales es evidente y niega algunas posibilidades de adaptación a la disponibilidad de recursos, y a las condiciones de los terrenos y del entorno...

En este campo, la imaginación ha sido poco pródiga, y el resultado es la producción de un hábitat de baja calidad que no se adapta al medio físico, cultural, económico y social.

Sin embargo, para los pobladores de los sectores populares, existe el gran valor de poder densificar la ocupación del suelo, multiplicar los usos complementarios, desarrollar progresivamente el proyecto inicial.

Finalmente, queda una profunda inquietud frente al suministro de los servicios públicos, una de las variables más importante y conflictiva a considerar en los procesos de mejoramiento. Se manifiesta en las diferentes posiciones a propósito de las posibilidades de desarrollo progresivo en este campo, de la participación comunitaria en la adecuación del barrio, y de las alternativas de suministro. Las Empresas Públicas y los pobladores coinciden en preferir la dotación con instalaciones definitivas y de buenas especificaciones, sin ninguna forma de provisionalidad. Para ello, requieren soluciones a las dificultades económicas y financieras, con políticas de créditos y de subsidios.

También son claras otras posiciones, más flexibles y coyunturales, sustentadas en las grandes restricciones existentes. Sin embargo las soluciones definitivas, proyectadas en el tiempo, tienen costos inferiores a los de las demás alternativas.

La urbanización pirata y los mecanismos económicos y financieros alternativos

El precio de la tierra en la urbanización pirata y posteriormente el valor de todos los insumos invertidos en la construcción y el mejoramiento, se definen a partir de los mecanismos que rigen en los procesos "formales": el juego de la oferta y la demanda, en un mercado libre, donde hay escasez de recursos... La ilegalidad en algunos aspectos del proceso y/o el carácter informal de la actividad del urbanizador no permiten hablar de relaciones en un mercado que varios investigadores han calificado de "informal".

En este sentido, es significativo que, a pesar de la flexibilidad del sistema, los compradores de tierra en urbanizaciones piratas sean pobladores con ingresos cada vez más altos, pero con logros, en la construcción y el mejoramiento, cada vez menores... El salario mínimo no aumenta al ritmo del incremento del costo de la tierra y de los materiales...

Como clara prueba de esta crítica situación económica y financiera, podemos plantear la consolidación de mecanismos como el alquiler de parte de la vivienda y el desarrollo de actividades informales, posibles en razón del tamaño de los lotes en la urbanización pirata, para asumir los costos de la construcción, del mejoramiento y de la localización...

Además los pobladores incorporan al proceso, todos los mecanismos no convencionales de consecución de recursos y de financiación...

La urbanización pirata y los trámites

Con este tipo de urbanización, ocurre un fenómeno peculiar: los trámites que agobian los compradores de un lote o una vivienda en un programa del Instituto de Crédito Territorial o del sector privado, se reducen a su más simple expresión en la negociación con el urbanizador pirata. Así como lo señalamos, éste no exige una abundante documentación para cerrar el negocio. Sin embargo, en las fases posteriores del proceso, la "tramitología" se impone por las dificultades de orden legal, por el no-acatamiento a las directrices de la planificación urbana, por los requerimientos de servicios públicos y comunitarios... Pero el poblador afronta esta fase en condiciones menos angustiosas: ya ha adquirido una gran seguridad al ocupar su lote y además, puede acudir a mecanismos de reivindicación y negociación colectivas, con la participación de los demás miembros de una comunidad que, ante la precariedad de sus condiciones, tiende a unirse.

Generalmente el tener o no la escritura del lote y de la vivienda poco interesa al poblador, siempre y cuando no necesite vender su bien inmueble, solicitar un teléfono, o hacer una transacción comercial que requiera una garantía...

La urbanización pirata y los riesgos

Si bien la urbanización pirata no conlleva los mismos riesgos que la invasión, por las formas de acceso a la tierra sobre las cuales se fundamenta, incluye otros tipos de riesgos, algunos de los cuales ya se han enunciado:

- la dilación del proceso en el tiempo, con el sometimiento al hacinamiento, la falta de servicios, la baja calidad espacial, y la necesidad de asumir el proceso como un mejoramiento potencial a mediano o largo plazo;
- la ubicación en tierras periféricas ilegales, con altos costos de localización y supervivencia, y escandalosos costos derivados de la segregación socio-espacial en la ciudad, todos incompatibles con la escasez de recursos de los pobladores;
- los conflictos inherentes al proceso, que pueden enfrentar todos los agentes entre sí, o algunos con otros, ocasionando desgaste y frecuentemente violencia;
- el costo social y económico del proceso de legalización del asentamiento y de la propiedad, de mejoramiento habitacional y barrial, y de la organización comunitaria indispensable.

La urbanización pirata y sus problemas no resueltos

Entre éstos problemas, algunos son de fácil solución, si se consolida una voluntad política. El poblador de un asentamiento popular, después de haber comprado la tierra, requiere dos grandes aportes externos a su proceso:

- la asesoría técnica para la construcción y el mejoramiento de la vivienda, y
- el suministro de materiales de construcción a bajo costo, aunque las cantidades compradas sean pequeñas, que la obra sea distante, o que la adquisición a plazos sea indispensable.

En este sentido, COMFAMA y APOVI en Medellín, la Fundación Carvajal en Cali, y algunas otras entidades están respondiendo a profundas necesidades.

6. anexos

ANEXO 1

Las urbanizaciones piratas en Medellín, hasta 1950.

Fuente: MOSQUERA, Gilma, Diagnóstico general sobre la vivienda en Medellín, Medellín, Departamento Administrativo de Planeación y Servicios Técnicos, 1976, p. 65, 75, 85 y 86.

Fecha de Fundación	Nombre del Núcleo	Fundador o Urbanizador	Localización
1850	Loma: Los González	Filia González	Comuna 5
1865	El Socorro	Ganad. Samarcanda	Comuna 6
1865	El Salado	S. Salinas	Comuna 6
1885	Aguas Frías	s.i.	Comuna 6
1885	San Pablo	J. Vallejo de Mora	Comuna 1
1900	Betania	Herencias	Comuna 6
1900	La Loma	Herencias	Comuna 4
1900	Loma de los Porras	s.i.	Comuna 5
1900	La Quiebra	Herencias	Comuna 6
1915	La Pola	s.i.	Comuna 2
1915	Ratón Pelao	R. Acebedo	Comuna 3
1915	Trincheras	s.i.	Comuna 3
1920	Capilla del Rosario	Herencias	Comuna 6
1920	Campo Valdés	Cock	Comuna 1
1920	El Pinar	s.i.	comuna 3
1920	El Vergel	s.i.	comuna 3
1925	Loma de los Garabatos	Herencias	Comuna 5
1927	Pajarito	Arboleda	Comuna 2
1930	San Rafael	A. Velásquez	Comuna 6
1930	El Bolo	s.i.	Comuna 6
1930	La Chacona	Filia Gaviria	Comuna 5
1930	El Coco	I. Alvarez	Comuna 4
1930	Versalles	Cock	Comuna 1

Fecha de Fundación	Nombre del Núcleo	Fundador o Urbanizador	Localización
1935	Palenque	s.i.	Comuna 2
1935	Loma de los Mangos	Herencias	Comuna 6
1935	El Picacho	Flia Echavarría	Comuna 2
1939	La Salle	Hnos Cristianos	Comuna 1
1939	La hormiguera	Hnos Escobar	Comuna 3
1942	El Pesebre	J. Mora	Comuna 4
1943	Villa de Guadalupe	Honorio Velásquez	Comuna 1
1945	Sucre	s.i.	Comuna 3
1945	Zafra	s.i.	Comuna 6
1945	La Soledad	José A. Restrepo	Comuna 6
1945	San Antonio	Cheno Arroyave	Comuna 3
1945	Sta Cruz Oriental	s.i.	Comuna 1
1945	Carlos E. Restrepo	J. Moreno	Comuna 4
1945	San José- La Cima	s.i.	Comuna 1
1946	Betania- Belencito	Cheno Arroyave	Comuna 6
1946	Los Mangos	Marín y Rodríguez	Comuna 3
1948	Villa Tina	Cheno Arroyave	Comuna 3
1948	Sta Cruz	R. Alvarez	Comuna 1
1949	La Aguacatala	Vitalino Vélez	Comuna 5
1950	Germania	Cheno Arroyave	Comuna 1
1950	La Francia	Cheno Arroyave	Comuna 1

ANEXO 2

Las urbanizaciones piratas en Medellín, de 1950 a 1968

Fuente: MOSQUERA, Gilma, op. cit., p. 123.

Fecha de Fundación	Nombre del Núcleo	Fundador o Urbanizador	Localización
1962	La Esmeralda	Rafael Franco	Comuna 3
1962	San Pedro	Herencias	Comuna 4
1962	Las Esmeraldas	Cock	Comuna 1
1962	El Raizal	Cock	Comuna 1
1963	Villa Teresa	Horacio López y Cheno Arroyave	Comuna 1
1963	Llanaditas	Rangel Patiño	Comuna 3
1963	La Paz y Castilla	Cock	Comuna 2
1964	Buena Vista	Fermín Agudelo	Comuna 6
1964	Kennedy Norte y Sur	Cock	Comuna 2
1964	Sta Inés	Julián Cock	Comuna 1
1965	Avila	Urb. Avila	Comuna 3
1963	Aures	Cock	Comuna 2
1965	La Esperanza	Cock	Comuna 2
1965	Miranda	Cock	Comuna 2
1967	El Diamante	Cock y Juan Arango	Comuna 2
1967	Miramar	Cock	Comuna 2
1968	San Pablo	Honorio Velásquez	Comuna 1

ANEXO 3

Crecimiento de la población en Medellín

Fuente: Medellín en cifras, Medellín, Departamento Administrativo de Planeación y Servicios Técnicos, 1975.

Años Censales	Total: Población	Incremento Intercensal: %	Incremento 1905: año base: %.
1905	59.815		año base
1912	70.547	2.38	
1918	79.146	1.93	17.94
1928	120.044	4.25	32.32
1938	168.266	3.43	100.69
1951	358.189	5.98	181.31
1964	772.887	6.09	498.83
1973	1.071.252	3.69	

ANEXO 4

Incremento del área construida en Medellín

Fuente: Cálculos con base en los mapas antiguos de Medellín, en: URIBE, María Teresa y BUSTAMANTE, Alfonso, op. cit., p. 155 y 162.

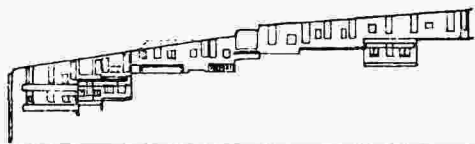
Año	Area construida bruta	Incremento del área construida: %
1770	203.625	46.04
1800	297.375	126.10
1847	672.375	32.53
1889	891.125	126.24
1908	2.596.150	281.57
1932	9.906.250	128.19
1954	22.605.000	54.11
1963	34.835.906	76.02
1978	61.317.928	

BIBLIOGRAFIA

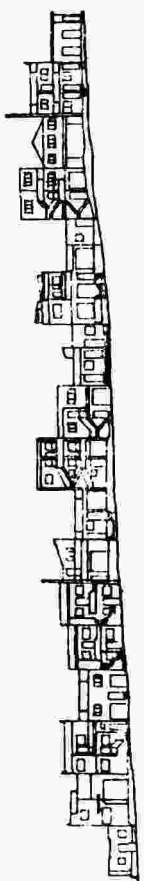
- AGUDELO V. Jorge, Asentamientos subnormales en Medellín: Inventario, Medellín, Municipio de Medellín, 1985, 111 p.
- BARROSS Paul y MARTINEZ Edgardo, Organización social y toma de decisiones en el acondicionamiento de asentamientos de vivienda popular, Rotterdam, Institute for Housing Studies, 1977.
- BLAESSER Brian William, Clandestine development in Colombia, Washington, Agency for International Development, Office of Housing, Occasional Paper, 1981.
- CANO A. Gustavo, Estudio sobre los núcleos piratas en Medellín, Medellín, Departamento Administrativo de Planeación y Servicios Técnicos, 1970, 51 p.
- CARROLL Alan, Pirate subdivisions and the market for residential lots in Bogotá, Washington, World Bank, Paper 435, 1980, 116 p.
- CARVAJAL María, Estudio sobre núcleos piratas, de invasión y tugurios de la Comuna 1, Medellín, Departamento Administrativo de Planeación y Servicios Técnicos, 1975.
- CARVAJAL María, Implicaciones sociales de las denominadas "urbanizaciones piratas", Medellín, tesis de postgrado, Universidad Nacional de Colombia, 1980, 167 p.
- COUPE Francoise, Formas de producción del hábitat popular, Medellín, PEVAL-CEHAP, conferencia, 1984.
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION Y SERVICIOS TECNICOS, Descripción general de barrios piratas, Medellín, 1963.
- DOEBELE William A., The private market and low income urbanization in development countries: the pirate subdivisions of Bogotá, Harvard, Discusion Paper, Harvard University, 1975.

- ECHEVERRIA María Clara, Notas para desarrollar el tema "subdivisión ilegal, lotes sin servicios o urbanización pirata", Medellín, PEVAL- CEHAP, 1985, 23 p.
- ECHEVERRIA María Clara, Referencias históricas para el tema "subdivisión ilegal, lotes sin servicios o urbanización pirata", Medellín, PEVAL- CEHAP, 1985, 8 p.
- GILBERT Alan, Pirates and invaders: land acquisition in urban Colombia and Venezuela, en: World Development, vol. 9, n. 7, 1981, p.657- 678.
- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ICT, Tugurios: la competencia municipal en el asentamiento habitacional no controlado, Medellín, 1970.
- JARAMILLO Samuel, Las formas de producción del espacio construido en Bogotá, Bogotá, CEDE, Universidad de Los Andes, 1980.
- JIMENEZ Luis Carlos, Desarrollos clandestinos, consideraciones a su legalidad, Bogotá, Planeación Distrital, 1981.
- LOSADA Rodrigo y GOMEZ Hernando, La tierra en el mercado pirata en Bogotá, Bogotá, Fedesarrollo, 1976.
- MOLINA Luis Eduardo y ARIAS Juan Antonio, Estudio sobre infraestructura financiera del submercado de vivienda, Medellín, EAFIT, Centro de Investigaciones, 1976.
- MOSQUERA Gilma, Diagnóstico general sobre el problema de la vivienda en Medellín, Medellín, Departamento Administrativo de Planeación y Servicios Técnicos, 2 tomos, 1976.
- NUÑEZ Oscar, PRADILLA Emilio y SCHTEINGART Martha, Notas acerca del problema de la vivienda en América Latina, México, Universidad Autónoma de México, 1982.
- OSPINA Libardo, Una vida, una lucha, una victoria, Medellín, Empresas Públicas de Medellín, 1968.
- PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA, PEVAL, Mejoramiento barrial en Medellín, 1964- 1984, Medellín, Investigaciones 6, 1985, 155 p.

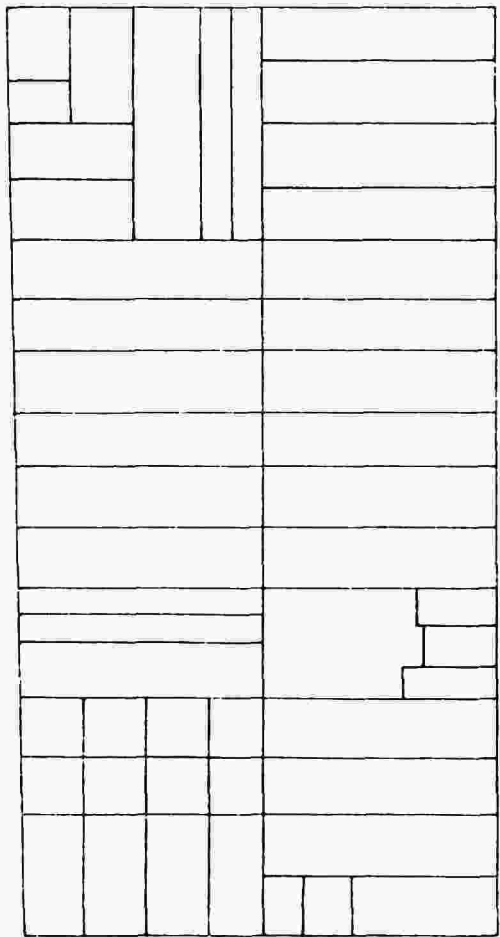
- REYE Ulrich, El proceso de urbanización en el Valle de Aburrá, Medellín, CIE, Universidad de Antioquia, 1969.
- ROJAS José María, El proceso de ocupación del espacio urbano y la migración a Medellín, Medellín, INDESCO, 1975.
- SERNA Alba Lucía y otros, Composición social y movilización política en barrios populares de Medellín, Medellín, Universidad de Antioquia, 1981.
- SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS, SMP, La ciudad, Medellín, Bedout, 1975.
- UPEGUI Antonio y otros, Barrios subnormales de la ciudad de Medellín, Medellín, Trabajo elaborado con el Departamento de Planeación Física del Departamento Administrativo de Planeación y Servicios Técnicos, 1981.
- URIBE María Teresa y BUSTAMANTE Alfonso, Mecanismos de control urbano y su incidencia en el crecimiento del Valle de Aburrá, Medellín, tesis de postgrado, Universidad Nacional de Colombia, 1978.
- VERNEZ Georges, Bogota's pirate settlements: an opportunity for metropolitan development, Berkeley, 1973 (no publicado).
- ZORRO C. y GILBERT A.G., Tolerancia o rechazo de los asentamientos urbanos irregulares, el caso de Bogotá, Bogotá, Revista SIAP, 1981.



CALLE 97



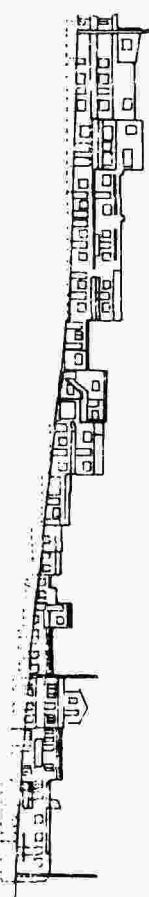
CALLE 68



CALLE 96



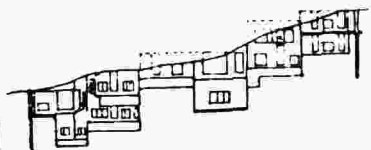
CALLE 69



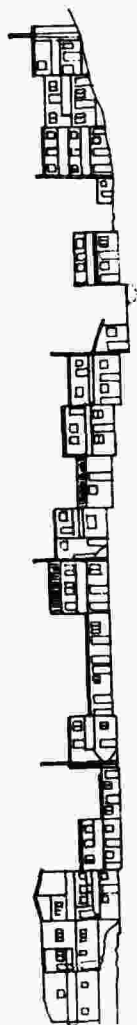
CARRERA 76

CALLIE 96A

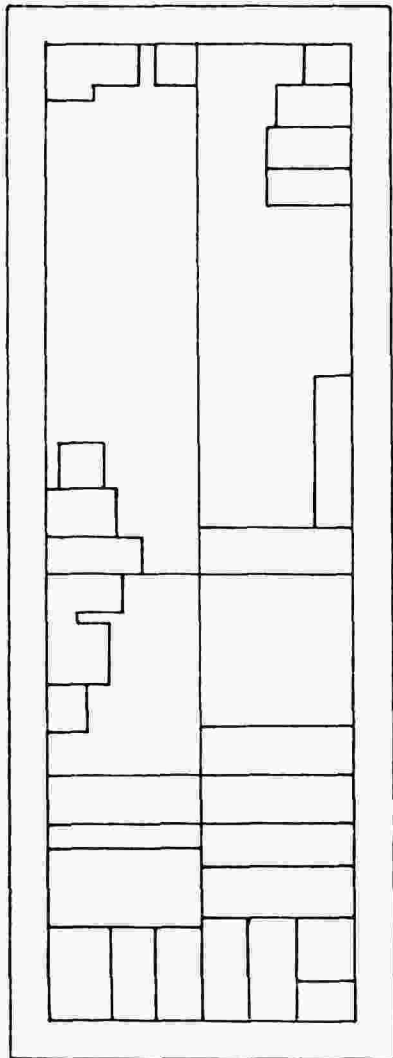
CALLE 96



CALLE 97

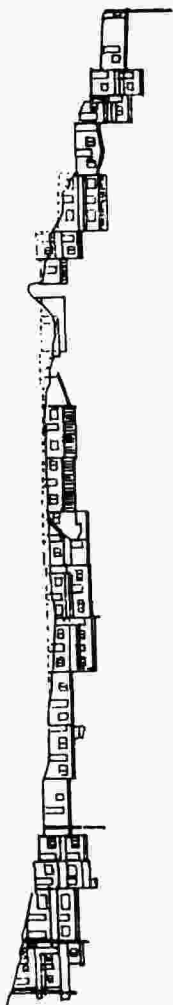


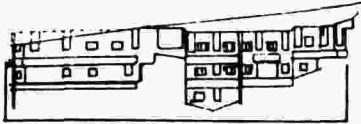
CARRERA 74 B



CARRERA 75

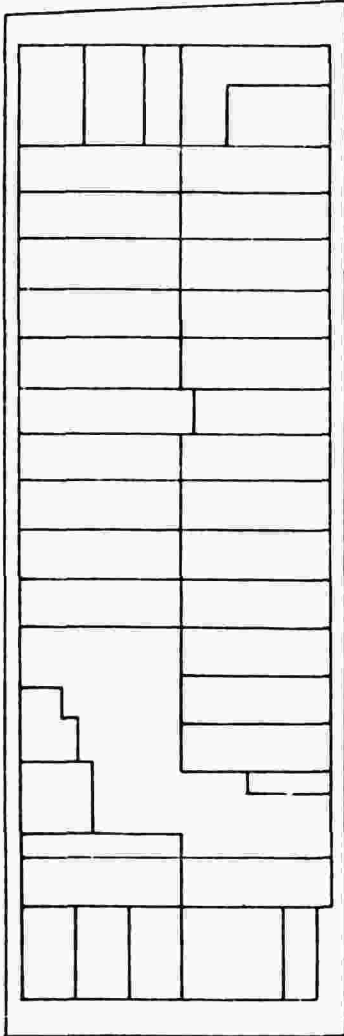
CALLE 96



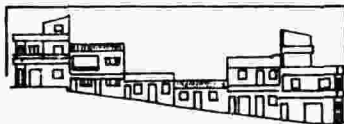


CALLE 97

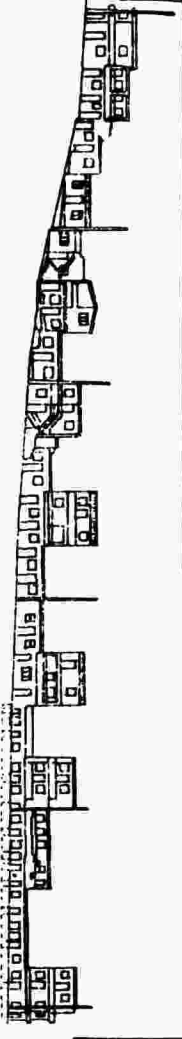
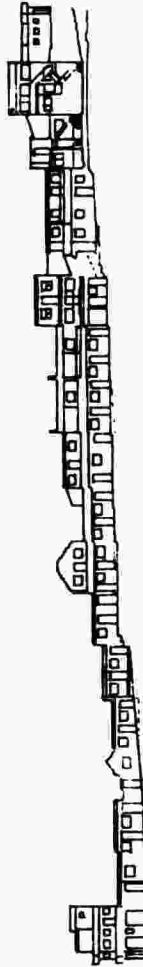
CARRERA 72 B



CALLE 96



CARRERA 72 A

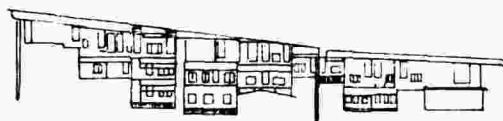


CALLE 96

CARRERA 65

CARRERA 66

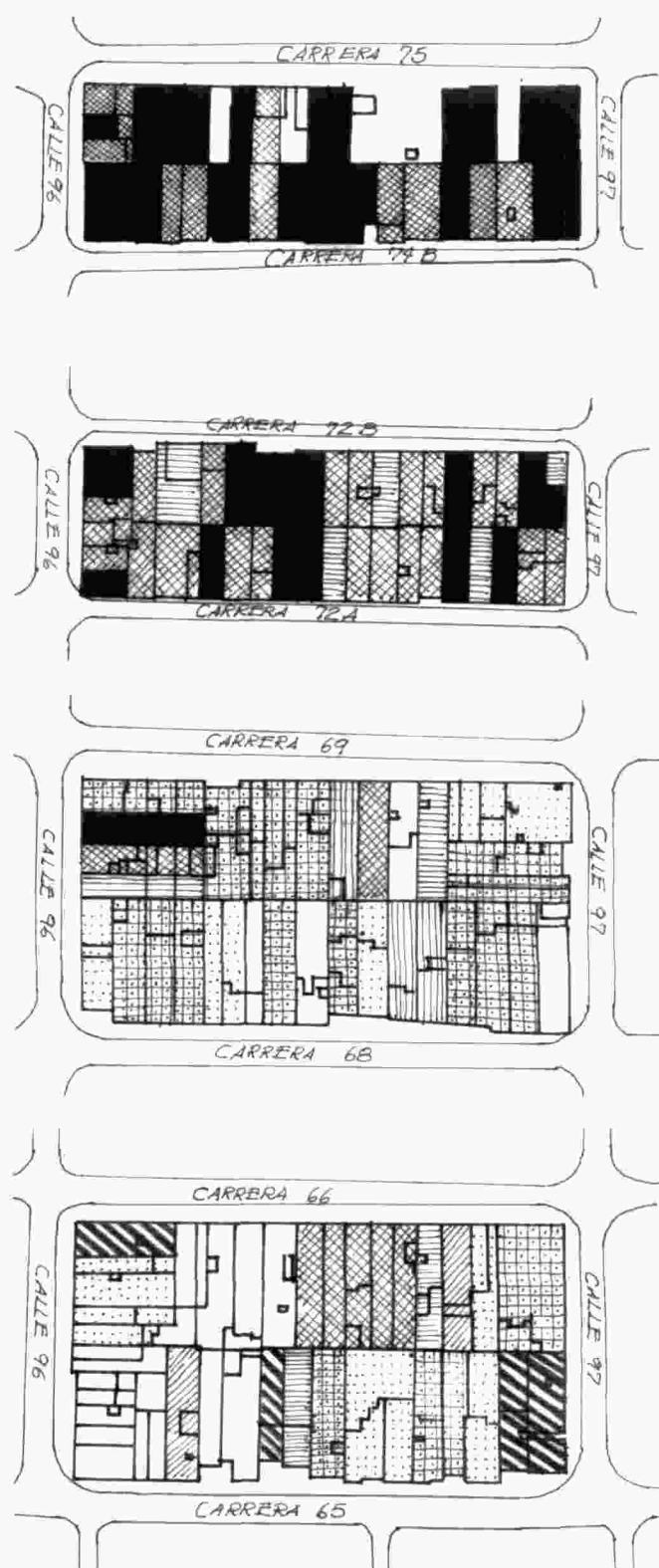
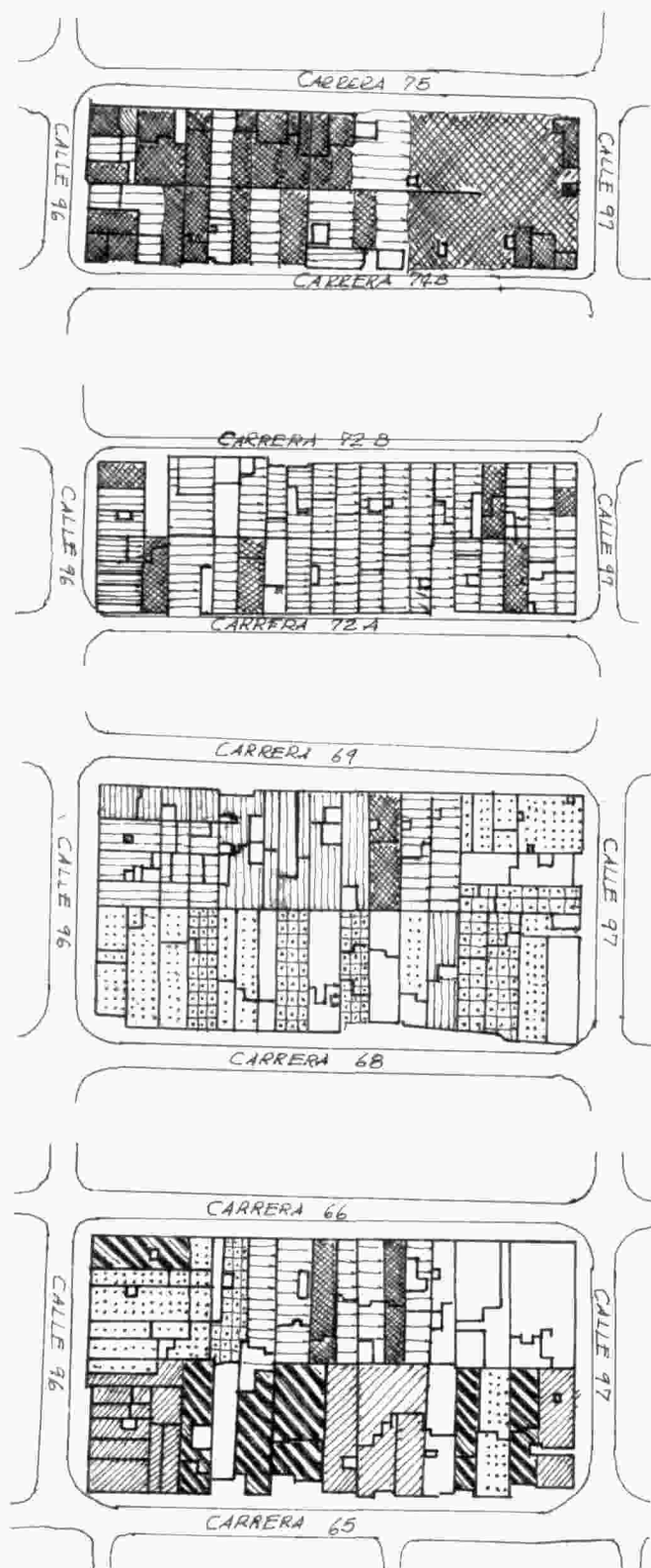
CALLE 97



A TITULO DE EJEMPLO, SE PRESENTAN CUATRO MANZANAS EXTRAIDAS DE LOS PLANOS DEL BARRIO, QUE SE ENCUENTRAN DISPONIBLES PARA CONSULTA EN LA UNIDAD DE DOCUMENTACION DEL CENTRO DE ESTUDIOS DEL HABITAT POPULAR

FECHA DE POLIZA

FECHA DE ESCRITURA



CONVENCIONES:



1929-1933

1934-1938

1939-1943



1944-1948

1949-1953

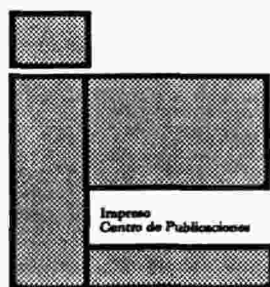
1954-1958



1959-1963

1964-1968

1969 →



Universidad Nacional de Colombia - Medellín

Examina el desenvolvimiento de las formas no convencionales de acceso a la tierra urbana y de producción del hábitat popular en Medellín, a lo largo del siglo XX. Para ello hace un seguimiento de las actividades desarrolladas por la familia Cock, uno de los principales fraccionadores y comercializadores de lotes sin servicio que no cumplen las normas mínimas de urbanización. Analiza el papel cumplido por los diferentes agentes involucrados en estos procesos de acceso a la tierra, las relaciones sociales y los conflictos que se generan a partir de la urbanización pirata, los mecanismos económicos y financieros en que se fundamenta esta modalidad de mercado de la tierra y las interrelaciones que surgen entre urbanizadores, organismos estatales y pobladores, en relación con la dotación del espacio, la provisión de servicios públicos, el mejoramiento de la vivienda y los procesos de consolidación y mejoramiento barrial. Examina en detalle estos aspectos para cada una de las urbanizaciones promovidas por la familia Cock en Medellín (Campo Valdes, Aragón, San Germán, Castilla, El Diamante, Ciudad Machado, 20 de Julio y Aures).

El Centro de Estudios del Hábitat Popular - CEHAP, adscrito a la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia - Seccional Medellín, dirige sus trabajos principalmente al desarrollo de conocimientos, alternativas y estrategias orientadas al mejoramiento integral del hábitat popular urbano. Para ello desarrolla y coordina actividades de investigación, educación, asesoría, información, documentación e intercambio profesional a nivel nacional, regional y latinoamericano.



universidad nacional de colombia
seccional medellín-facultad de arquitectura



centro de estudios del hábitat popular-cehap

tels 2300040 - 2300190 ■ apartado 1779 ■ telex 66922 etx md-co ■ fax 2309630
medellín-colombia